

**Петина Лилия Сергеевна,**  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет

Научный руководитель:  
**Митякина Надежда Михайловна,**  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет

## **ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИНУДИТЕЛЬНОГО ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗА НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ И НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

**Аннотация.** В статье исследуются правовые основания и процедура принудительного изъятия земельных участков в случаях их неиспользования по целевому назначению либо эксплуатации с нарушением установленных законом требований. Проанализировано соотношение норм гражданского и земельного законодательства, а также особенности регулирования, применяемого к земельным участкам сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** Изъятие земельного участка, неиспользование земельного участка, использование земельного участка с нарушением закона, государственный земельный надзор, продажа с публичных торгов, земли сельскохозяйственного назначения, освоение земельного участка.

Принудительное изъятие земельного участка за неиспользование и ненадлежащее использование является исключительной мерой воздействия на собственника. Ее применение допустимо только при наличии прямо установленного законом основания и при соблюдении предусмотренной законом процедуры.

Материально-правовая основа рассматриваемого института закреплена в Гражданском кодексе Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ) и Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ). Статьи 284, 285 и 286 ГК РФ определяют основания и общий порядок изъятия, а статья 54.1 ЗК РФ устанавливает порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, после его изъятия в связи с неиспользованием по целевому назначению либо использованием с нарушением законодательства Российской Федерации. Вопросы контрольной фиксации нарушений связаны со статьей 71 ЗК РФ, а для земельных участков из состава земель населенных пунктов существенное значение имеет статья 85.1 ЗК РФ [1; 2].

С. М. Сагитов обоснованно указывает: «Проблематика правового регулирования отношений, возникающих в связи с изъятием земельного участка по причине его ненадлежащего использования, осложняется комплексным характером норм, устанавливающих основания и порядок применения рассматриваемой меры» [11]. Этот вывод точно отражает действующее регулирование, поскольку основание прекращения права собственности закреплено в ГК РФ, а земельное законодательство конкретизирует признаки нарушения, порядок надзора и механизм реализации изъятого участка.

Основание изъятия за неиспользование закреплено в статье 284 ГК РФ. Земельный участок может быть изъят у собственника, если он предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом [1]. В указанный срок не включается время, необходимое для освоения участка, кроме случаев, когда



участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется специальным законом, а также период, в течение которого участок не мог использоваться по назначению вследствие обстоятельств, исключающих такое использование. Следовательно, в каждом деле подлежат установлению категория земли, вид разрешенного использования, течение срока неиспользования и наличие либо отсутствие объективных препятствий для использования участка.

Основание изъятия за ненадлежащее использование предусмотрено статьей 285 ГК РФ [1]. В этом случае значение имеет не сам по себе низкий уровень хозяйственной активности, а использование земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации. К числу таких нарушений относятся использование участка не по целевому назначению, существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения, причинение вреда окружающей среде, а также сохранение самовольной постройки при неисполнении обязанности по ее сносу либо приведению в соответствие с установленными требованиями. Тем самым состав данного основания шире, чем при обычном неиспользовании, но и требования к доказыванию здесь выше, поскольку необходимо подтвердить именно противоправный характер поведения собственника.

Э. С. Навасардова и Р. В. Нутрихин справедливо отмечают: «Принудительное изъятие земельного участка, как правило, представляет собой реакцию государства в лице уполномоченных им органов на совершенное земельное правонарушение» [10]. С данным подходом следует согласиться, поскольку изъятие не может рассматриваться как обычный способ перераспределения земельного фонда. Оно выступает специальным гражданско-правовым последствием для собственника, который длительно не исполняет обязанность использовать участок по назначению либо использует его вопреки обязательным требованиям закона.

Особое регулирование установлено Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (далее – Закон N 101-ФЗ). В силу статьи 6 Закона N 101-ФЗ земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят по решению суда, если в рамках федерального государственного земельного контроля надзора на дату проведения контрольного надзорного мероприятия выявлен факт его неиспользования по целевому назначению в течение трех и более лет либо факт использования с нарушением законодательства Российской Федерации не менее трех лет подряд с даты выявления такого нарушения. Для этой категории земель законодатель детально связал изъятие с предшествующим надзором, выдачей предписания и последующим административным наказанием за неустранение нарушения. В действующей редакции пункта 7 статьи 6 Закона N 101-ФЗ начальной ценой изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на публичных торгах является его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению на дату публикации извещения о проведении публичных торгов [4].

Порядок применения меры также требует разграничения общей и специальной процедуры. По смыслу статьи 286 ГК РФ и земельного законодательства изъятию предшествует выявление нарушения уполномоченным органом, его фиксация и заблаговременное предупреждение собственника [1]. Если собственник письменно соглашается исполнить решение об изъятии, участок подлежит продаже с публичных торгов. При отсутствии такого согласия уполномоченный орган обращается в суд. После вступления решения суда в законную силу применяется статья 54.1 ЗК РФ, согласно которой отчуждение осуществляется путем продажи участка с публичных торгов, а вырученные средства выплачиваются бывшему собственнику за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов [2]. Для сельскохозяйственных земель эта процедура конкретизирована в статье 6 Закона N 101-ФЗ.



Изменения, вступившие в силу в 2025 году, уточнили подход к установлению факта неиспользования земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов. С 1 марта 2025 года применяется статья 85.1 ЗК РФ, в которой освоение земельного участка связывается с совершением правообладателем мероприятий, необходимых для приведения участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием [2]. Перечень таких мероприятий утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.04.2025 № 1021-р. Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 № 826 закреплены признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков [7]. В отношении земель сельскохозяйственного назначения сохраняют действие специальные признаки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.09.2020 № 1482. В результате законодательное регулирование стало более определенным, а вывод о наличии либо отсутствии неиспользования участка в большей степени опирается на формально установленные критерии и документы, подтверждающие соответствующие обстоятельства [5].

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 06.11.2024 № 50-П «О проверке конституционности части 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобами граждан А. В. Баевой и И. В. Филькова» уточнило пределы применения ч. 3 с. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при неиспользовании земельных участков. Конституционный Суд Российской Федерации указал, что привлечение к административной ответственности возможно только при наличии прямого федерального регулирования срока использования соответствующего земельного участка. При этом статья 284 ГК РФ не устанавливает такой срок для целей административной ответственности. Следовательно, применение административной ответственности не допускается на основе расширительного толкования гражданско-правовой нормы. Данное постановление усилило требование правовой определенности при квалификации неиспользования земельного участка [6].

Судебная практика Белгородской области показывает, что для последующего изъятия участка решающее значение имеют материалы земельного надзора. Так, в решении Белгородского районного суда Белгородской области от 12 апреля 2019 года по делу N 12-81/2019 рассматривалась жалоба собственника, привлеченного к административной ответственности за неиспользование участка по целевому назначению. Суд установил, что земельный участок с разрешенным использованием для строительства объектов рекреационного назначения фактически не осваивался, при этом в решении указано: «земельный участок не имеет ограждения, на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, строительство объектов рекреационного назначения не ведется, строительные материалы отсутствуют, собственниками земельного участка разрешение на строительство не получены». Суд признал нарушение доказанным, изменив лишь размер штрафа [9]. Этот судебный акт показывает, что вопрос об изъятии участка может ставиться только при наличии надлежащим образом оформленных материалов проверки, подтверждающих длительное неиспользование земли по установленному виду разрешенного использования.

Обоснованным представляется подход, при котором принудительное изъятие рассматривается не как самостоятельная карательная мера, а как крайнее гражданско-правовое последствие длительного и доказанного нарушения режима использования земли. При таком понимании исключается подмена правового анализа ссылками на внешнюю неухоженность участка без исследования его категории, вида разрешенного использования, срока освоения, содержания предписаний органа контроля и наличия обстоятельств, объективно препятствующих использованию.



Перспективы развития регулирования связаны с дальнейшим уточнением доказательственных критериев неиспользования и ненадлежащего использования. После введения статьи 85.1 ЗК РФ и принятия подзаконных актов 2025 года законодательная конструкция стала более определенной, однако устойчивость правоприменения будет зависеть от единообразной оценки судами актов осмотра, фотоматериалов, сведений Единого государственного реестра недвижимости и содержания предписаний контрольных органов.

Таким образом, основания принудительного изъятия земельных участков за неиспользование и ненадлежащее использование имеют различную юридическую природу и требуют самостоятельного доказывания. Неиспользование предполагает установленный законом срок и отсутствие исключających обстоятельств, а ненадлежащее использование связано с доказанным нарушением обязательных требований законодательства. Порядок изъятия строится на сочетании норм ГК РФ, ЗК РФ и специального регулирования Закона N 101-ФЗ, а современная практика его применения определяется степенью формальной определенности признаков нарушения и качеством материалов земельного надзора.

*Список литературы:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
5. О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации: Постановление Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 г. N 1482 // СПС «КонсультантПлюс».
6. О проверке конституционности части 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобами граждан А. В. Баевой и И. В. Филькова: Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 6 ноября 2024 г. № 50-П // СПС «КонсультантПлюс»
7. Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков: Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2025 г. N 826 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Об утверждении перечня мероприятий по приведению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2025 г. N 1021-р // СПС «КонсультантПлюс».
9. Решение Белгородского районного суда Белгородской области от 12 апреля 2019 г. по делу N 12-81/2019 // СудАкт.Ру.
10. Навасардова, Э. С., Нутрихин Р. В. Принудительное изъятие земельного участка как санкция земельно-правовой ответственности в России и странах Евразийского экономического союза // Гуманитарные и юридические исследования. – 2020. – N 4. – С. 165–170.
11. Сагитов, С. М. Основания и порядок изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования // Пробелы в российском законодательстве. – 2023. – Т. 16. – N 6. – С. 131–135.

