

Изъятие земельного участка у собственника в связи с неиспользованием



На сегодняшний день тема изъятия наделов у владельцев, которые не эксплуатируют участки надлежащим образом, весьма актуальна, хотя действие законодательных положений, разрешающих изъятие земель, началось еще в 2010 году. Является ли это поводом для беспокойства землевладельцев?

Могут ли изъять неиспользуемый земельный участок

Владельцы любых земельных участков по общему правилу наделяются как правами, так и обязанностями, которые предусматривает Земельный кодекс РФ. Согласно статье 42 указанного кодекса, собственники земельных участков с любыми целевыми категориями должны эксплуатировать их с учетом установленного законодателем назначения.

При несоблюдении предписаний, установленных федеральным земельным законодательством, местной администрации предоставляется право на изъятие надела. При этом утратить имущество может как землепользователь, так и землевладелец.

Исходя из конкретных обстоятельств изъятия земельного участка, указанная процедура инициируется федеральными или муниципальными органами власти. Иногда допускается ускоренное изъятие, не требующее рассмотрения в судебном заседании.

В целях обнаружения совершаемых нарушений в сфере землепользования, Федеральной кадастровой службой и ее территориальными подразделениями проводятся плановые и

внеплановые административные обследования участков земли. В последнее время для этого все чаще используется современная техника, при помощи которой проводятся различные мероприятия, например, аэрофотосъемка.

По итогам процедуры происходит подготовка соответствующего акта. При обнаружении нарушений, компетентным органом выдается предписание для владельца об их устранении. В то же время, гражданин привлекается к административной ответственности в виде штрафа за нарушение правил пользования землей, который составляет 0,3 – 0,5% от оценки надела по кадастру, при этом его минимальный размер равен 3000 рублей.

Когда устранение нарушения, сроки которого зафиксированы актом (как правило, для этого отводится месяц), так и не произошло, соответствующие государственные либо муниципальные органы повторно назначают штраф.

В таких случаях, он может составить от 10000 до 20000 рублей. Если после обозначенной процедуры предписания закона так и не исполнены, работниками службы по земельному надзору направляется обращение к Правительству РФ, которое правомочно передать дело в судебную инстанцию для последующего изъятия и отчуждения надела посредством публичных торгов.

В целом, процедура изъятия происходит в таком порядке:

- уполномоченным органом, осуществляющим государственный земельный контроль, производится проверка участков, оформленных в собственность либо предоставленных для ведения сельского хозяйства, ИЖС и тому подобное;
- по итогам проверки гражданину, который не эксплуатирует землевладение должным образом, выносится предписание, с указанием необходимости устранения нарушений и уплаты предусмотренного законодателем штрафа;
- по окончании временного интервала, отведенного соответствующим предписанием, происходит еще одна проверка. В случае неисполнения нарушителем

предъявленных требований, местными органами власти подготавливается и подается судебный иск;

- при удовлетворении судом заявленных в исковом заявлении требований, надел изымают у безответственного лица и продают на публичных торгах.

В десятидневный срок с того момента, когда решение суда об изъятии надела вступило в законную силу, исполнительными органами подается обращение в отделение Росреестра, с целью регистрации прекращения права на недвижимость. Помимо сказанного, в течение семи дней, об этом извещается налоговая служба.

В течение полугода с того момента, как судебное решение о реквизиции вступило в законную силу, местными властями организуется проведение кадастровых работ (если это необходимо) и публичных торгов. Если торги признают несостоявшимися, участок в двухмесячный период может получить государство или муниципальное образование (за начальную цену).

Помните, что если вы не согласны с решением, предусматривающим изъятие земли, уполномоченным органам предоставляется право на обращение в судебную инстанцию о принудительном отчуждении участка.

Ввиду того, что процесс сбора требуемой документации для изъятия надела является довольно непростым и продолжительным, принудительное отчуждение землевладений происходит нечасто. При этом, законодательством совершенствуется существующая нормативная база, а данные практики свидетельствуют о необходимости указанной процедуры.

Согласно статье 284 Гражданского кодекса РФ, принадлежащую по праву собственности землю могут изъять в том случае, если вы не используете ее более трех лет, либо используете недолжным образом (нарушая правила о целевом использовании, совершая действия, порождающие понижение уровня экологии и прочие негативные последствия).

В обозначенный промежуток не включается срок освоения землевладения, а также время, в течение которого использование надела не представлялось возможным ввиду чрезвычайных обстоятельств, аварийных ситуаций и других факторов, ограничивающих возможность осуществления землепользования в полной мере.

Ненадлежащая эксплуатация землевладения определяется по определенным показателям, которые содержит специальный Перечень, утвержденный постановлением Правительства в 2012 году.

Это может быть:

- обилие сорняков (если они занимают больше 30% от размера надела);
- неисполнение мероприятий по возделыванию земли и сбору урожая;
- множество кустарников на территории, болот, деревьев и прочее.

В силу того, что землевладения изымаются посредством отчуждения на публичных торгах, полученные в результате деньги, предназначаются продавцу, то есть землевладельцу, у которого изъят конкретный объект недвижимости.

Применение другого способа в подобных обстоятельствах предполагает наличие специального предписания федерального законодательства о том, что вырученные в результате отчуждения финансы, подлежат взысканию в пользу государства или определенного муниципального образования.

Ответственность в таких ситуациях состоит не в изымании у безответственного владельца земли стоимости данного объекта, а в лишении правомочия пользования участком, предоставлении возможности выкупа его другим лицом, которое выражает большую заинтересованность в целесообразной эксплуатации надела.

Однако в некоторых случаях законодателем предусмотрена

обязанность возмещения землевладельцу стоимости забираемого участка при ненадлежащей его эксплуатации.

Финансы, полученные в результате проведения аукциона (кроме затрат на организацию торгов), подлежат передаче собственнику. Это означает, что вырученная сумма выступает в качестве компенсации за изъятие имущества, даже если оно эксплуатировалось недолжным образом.