

# Изъятие земельного участка у собственника ввиду ненадлежащего использования

[Главная](#) » [Земля](#) » Изъятие земельного участка у собственника ввиду его ненадлежащего использования



Право собственности может быть прекращено в случае его ненадлежащего осуществления. Выделяют принудительное и добровольное прекращение. Существует ряд оснований, в соответствии с которыми можно прекратить данное право без воли собственника.

## Порядок изъятия земельного участка у собственника ввиду ненадлежащего использования

Статья 293 ГК РФ закрепляет прекращение прав собственника на земельный надел и помещение, которое является жилым, располагается на данном землевладении и содержится бесхозно.

Предусмотрена возможность продажи земельного участка и жилого помещения посредством аукциона на основании судебного решения, удовлетворяющего соответствующий иск органа местного самоуправления.

При этом собственник получает все денежные средства с продажи, за исключением тех расходов, которые являются необходимыми для исполнения решения суда.

К основаниям, по которым право собственности прекращается при отсутствии на то воли собственника, относятся нарушения,

**допускаемые собственником участка и помещения при реализации своего права, в частности, несоблюдение при использовании подобного имущества его определенного назначения, бесхозяйственное использование жилья, влекущее его дальнейшее разрушение, ущемление прав лиц, которые проживают по соседству.**

Орган местного самоуправления выносит недобросовестному собственнику предупреждение, в соответствии с которым необходимо устранить все выявленные нарушения. Если же после этого собственник нарушения не устранит, можно смело обращаться в суд.

**Наличие согласия собственника с вынесенным решением существенным образом влияет на процесс предстоящего изъятия.**

Если от собственника поступит письменное согласие исполнить вынесенное решение, участок будет продан посредством публичных торгов. Если же от собственника не поступило соответствующее согласие, орган, который принял решение изъять участок, в соответствии с ГК РФ вправе требовать через суд продажу участка.

На практике нередко случаются ситуации, когда собственник совершает правонарушение, в силу чего его имущество изымается безвозмездно.

Согласно статье 243 ГК РФ, под конфискацией понимается такое изъятие имущества, которое служит санкцией за совершение предусмотренного КоАП правонарушения или же преступления.

Процедура возмездной не является. Следует отметить, что конфискация может быть осуществлена исключительно в соответствии с решением суда.

**Добровольное изъятие участка земли предполагает следующую последовательность действий:**

- Этап подготовки, на котором определяется порядок

- прекращения права собственности;
- Принимается решение, в котором обосновывается изъятие;
- Собственник информируется о том, что его имущество будет изъято;
- Государственная регистрация;
- Заключается соглашение с собственником участка об изъятии.

Если лицо, владеющее участком, отказывается заключать соглашение, осуществляется процесс изъятия земли без его воли. Орган, обладающий соответствующей компетенцией, направляет иск в суд.

**Когда суд рассматривает данный иск, он принимает во внимание следующие сведения:**

- основания для осуществления изъятия;
- необходимость использовать данный участок;
- иные причины, в соответствии с которыми должно быть произведено изъятие.

Обязанность доказывать все обстоятельства дела лежит непосредственно на органе, который подал иск и принял решение изъять участок.

**При одновременном изъятии объектов, которые располагаются на участке, необходимым является наличие доказательств, что участок невозможно изъять, сохранив права на данные объекты.**

Суд может отказать в удовлетворении данного иска, если он посчитает, что обстоятельства не были достаточным образом подтверждены. Основание для госрегистрации перехода права собственности на участок – соответствующее положительное судебное решение.

В соответствии со статьями 284 и 285 ГК РФ, изъятие участка земли без воли его собственника может быть осуществлено вследствие его недопустимого использования, под которым понимается отсутствие использования участка в рамках его

целевого назначения в течение определенного законом времени, грубое нарушение установленных на законодательном уровне норм использования земельных ресурсов.

**Положения статей 284 – 286 ГК РФ направлены на регулирование процесса изъятия участков. Также данный процесс регулируется ЗК РФ и ФЗ от 24.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».**

**К основаниям для данного изъятия относятся:**

- неиспользование участка, который предназначен для производства сельскохозяйственной продукции или строительства, на протяжении трех и более лет;
- использование земельного участка таким образом, что нарушаются установленные на законодательном уровне правила рационального пользования землей (например, нарушение целевого назначения земли или использование вне рамок определенной категории земли, такое использование, которое влечет снижение уровня плодородности земли, предназначенной для удовлетворения нужд сельского хозяйства, или наносит существенный вред экологии окружающей среды).

На собственника налагается штраф, выносится предупреждение о том, что он допустил правонарушения. Если же после этого собственник продолжит использовать участок ненадлежащим образом, допустимо изъять участок без его воли на это.

**Данная статья закрепляет особенности и ряд основных этапов осуществления изъятия:**

- предупреждение лица, в чьей собственности находится участок, о том, что он допустил ряд нарушений при осуществлении своих прав;
- вынесение госорганом или органом местного самоуправления, который обладает соответствующей компетенцией, решения, в соответствии с которым участок должен быть изъят;

- проведение публичных торгов для осуществления продажи участка.

В соответствии с положениями действующего законодательства принудительном порядке прекратить право пожизненного наследуемого владения возможно исключительно после наложения административного штрафа.

Одновременно с применением данной санкции государственный орган, обладающий соответствующей компетенцией, выносит предупреждение лицу, которое нарушает земельное законодательство, уведомляя впоследствии предусмотренный ЗК РФ орган, который предоставил данный участок.

**Если и после этого участок будет использоваться неправильно, а нарушения в указанный срок не будут устранены, допускается прекращение прав собственника при отсутствии его воли на это.**

Для этого госорган или орган местного самоуправления, который предоставил участок, подает в суд заявление, в соответствии с которым право собственности на данный участок должно быть прекращено.

В статьях ГК РФ указаны особенности изъятия участков земли в случае их использования недопустимым образом, однако отсутствуют положения о том, возмездным должно быть такое изъятие или нет.

Однако необходимо отметить, что согласно указанной статье участок изымается посредством проведения аукциона, следовательно, сумма денежных средств поступит непосредственно в фонд продавца, который и является собственником изымаемого участка.

На практике применяется и иной путь, в соответствии с которым денежные средства, полученные после продажи участка, поступают в казну РФ, ее субъектов или же муниципальных образований. Однако указанный путь предполагает наличие соответствующего указания непосредственно в федеральном законодательстве.

В указанной ситуации санкцией выступает не само изъятие у собственника денежной суммы, соответствующей участку, а именно изъятие у него возможности пользоваться своим участком. Делается это для того чтобы участком смогло пользоваться иное заинтересованное лицо, которое будет добросовестно осуществлять свои права и соблюдать целевое назначение полученного участка.

**Однако законодательство Российской Федерации содержит и положения, в соответствии с которым собственнику должна быть возвращена стоимость имущества, которое у него изымается вследствие недопустимого пользования им.**

В частности, статья 293 ГК РФ закрепляет прекращение права собственности на помещение, которое является жилым и содержится бесхозяйственно, посредством продажи на аукционе и выплатой собственнику полученной суммы денежных средств (кроме тех средств, которые необходимы для исполнения решения суда).

Следующая статья ГК РФ содержит положение о том, что собственник приобретает всю сумму денежных средств, полученных с продажи на публичных торгах объектов, которые содержатся бесхозяйственно и имеют определенную культурную ценность, за исключением средств, которые были потрачены на организацию данных торгов.