

Утверждаю
Руководитель
Федеральной службы по ветеринарному
и фитосанитарному надзору
С.А.ДАНКВЕРТ
от 18 декабря 2024 г.

**РУКОВОДСТВО
ПО СОБЛЮДЕНИЮ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ, ГРАЖДАНАМИ, ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ВЛАСТИ И ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ
ТРЕБОВАНИЙ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Раздел I. Общие положения

Настоящее руководство разработано в соответствии с [частью 6 статьи 14](#) Федерального закон от 31.07.2020 N 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации" в целях информирования контролируемых лиц, правообладателей земельных участков и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства, надзор за соблюдением которых осуществляет Россельхознадзор (его территориальные органы) при осуществлении федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее - государственный земельный надзор).

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

Государственный земельный надзор направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований земельного законодательства и осуществляется в том числе посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами, органами государственной власти и органами местного самоуправления (далее - контролируемые лица) обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом государственного земельного надзора, осуществляемого Россельхознадзором, является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность:

обязательных требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

обязательных требований по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель, защите земель от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями;

обязательных требований по использованию земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным [законом](#) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

обязательных требований в области мелиорации земель, при нарушении которых рассмотрение дел об административных правонарушениях осуществляет Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальные органы);

обязательных требований по рекультивации земель при осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей;

обязательных требований, установленных в требованиях к обращению побочных продуктов животноводства, установленных в соответствии с Федеральным [законом](#) "О побочных продуктах животноводства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при использовании побочных продуктов животноводства на землях сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальных органов) в пределах их компетенции.

Объектом государственного земельного надзора являются объекты земельных отношений (земли, земельные участки или части земельных участков).

Охрана земель представляет собой деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, направленную на сохранение земли как важнейшего компонента окружающей среды и природного ресурса.

Раздел II. Перечень нормативных правовых актов в сфере федерального государственного земельного контроля (надзора), содержащих обязательные требования

Земельный [кодекс](#) Российской Федерации ([пункты 2, 4, 5 статьи 13, абзацы 2, 4, 7, 8 статьи 42, пункт 1 статьи 78](#));

Федеральный [закон](#) от 10.01.1996 N 4-ФЗ "О мелиорации земель" ([абзац 1 статьи 25, абзац 1 статьи 29, абзац 1 статьи 29.1](#));

Федеральный [закон](#) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" ([абзац 1 пункт 2 статьи 51](#));

Федеральный [закон](#) от 16.07.1998 N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" ([абзацы 1, 2, 3, 4 статьи 8](#));

Федеральный [закон](#) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" ([пункт 15 статьи 6](#));

Федеральный [закон](#) от 14.07.2022 N 248-ФЗ "О побочных продуктах животноводства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" ([часть 2 статьи 7](#));

[Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 N 1940 "Об утверждении

требований к обращению побочных продуктов животноводства" (пункты 21 - 27);

Постановление Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 N 800 "О проведении рекультивации и консервации земель" (пункты 5, 6, 26);

Приказ Минсельхоза России от 31.07.2020 N 438 "Об утверждении Правил эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений" (абзац 1 пункта 7).

Раздел III. Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований

Основные нарушения обязательных требований земельного законодательства связаны с зарастанием земельных участков сорной, древесной и кустарниковой растительностью и неиспользованием земельных участков для ведения сельского хозяйства или иной, связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

Раздел IV. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части использования и охраны земельных участков сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", виноградопригодных земель

1. В соответствии с Земельным **кодексом** Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства)

2. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков (далее - правообладатели земельных участков) обязаны проводить мероприятия по:

- воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;

- защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению агролесомелиоративных насаждений, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

3. Правообладатели земельных участков обязаны:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую среду;

- обеспечивать проведение мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с планом проведения таких мероприятий, составленным в соответствии с [частью четвертой статьи 15](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения";

- соблюдать нормы и правила в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- осуществлять мероприятия по охране земель;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы, в том числе при применении побочных продуктов животноводства;

- обеспечить в течение года с момента возникновения права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения его использование по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в случае его приобретения по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) земельного участка, в отношении которого у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению федерального государственного земельного контроля (надзора) имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

- содержать агролесомелиоративные насаждения и (или) агрофитомелиоративные насаждения в надлежащем состоянии, обеспечивающем выполнение ими полезных функций (при наличии таких насаждений на земельном участке);

- проводить мероприятия по сохранению агролесомелиоративных насаждений и (или) агрофитомелиоративных насаждений, в том числе по охране, защите, воспроизводству таких насаждений (при наличии таких насаждений на земельном участке);

- содержать агролесомелиоративные насаждения и (или) агрофитомелиоративные насаждения в исправном (надлежащем) состоянии (при наличии таких на участке и их эксплуатации);

- обеспечить рекультивацию земель при осуществлении деятельности, которая привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя) с восстановлением плодородного слоя почвы пригодного для использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка;

- приступить к рекультивации земель в срок, установленный решением или договором, на основании которых используются земли или земельный участок, проектной документацией на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, а в случаях, если указанными документами этот срок или проведение рекультивации земель не предусмотрены, или произошло нарушение земель лицами, не использующими земли или земельные участки на законном основании, или нарушение земель в результате природных явлений, в срок не позднее чем 7 месяцев;

а) со дня окончания лицом или органом государственной власти, органом местного самоуправления деятельности, осуществление которой привело к деградации земель и (или) снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

б) со дня совершения действия, в результате которого произошла деградация земель;

в) со дня выявления деградации земель;

г) со дня получения предписания, выданного Россельхознадзором, о необходимости проведения рекультивации земель;

- проводить мелиоративные работы на основании проекта мелиорации земель;

- обеспечить соблюдение гигиенических нормативов по содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почвах на разной глубине;

- не использовать необработанные, непереработанные побочные продукты животноводства;

- не допускать при обращении с побочными продуктами животноводства загрязнение окружающей среды и ее компонентов, в том числе почв, водных объектов, лесов;

- вносить побочные продукты животноводства в почву земель сельскохозяйственного назначения в объемах и периодичности внесения, исключающей смыв питательных веществ в подземные и поверхностные водные объекты;

- вносить обработанные и переработанные побочные продукты животноводства в почву земель сельскохозяйственного назначения при высоте снежного покрова 20 сантиметров и менее при условии исключения смыва питательных веществ в подземные и поверхностные водные объекты;

- вносить побочные продукты животноводства в почву земель сельскохозяйственного назначения, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, посредством равномерного внесения по площади указанных земель;

- использовать и реализовывать побочные продукты животноводства на основании технических условий, утвержденных их изготовителем, определяющих характеристики побочных продуктов животноводства, способы их обработки, переработки и условия использования, методы контроля и требования к безопасности;

- вносить побочные продукты животноводства в почву земель сельскохозяйственного назначения на расстоянии не менее 300 метров от границ жилой застройки.

4. Лица, не являющиеся правообладателями земельных участков обязаны:

- обеспечить рекультивацию земель при осуществлении деятельности, которая привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя) с восстановлением плодородного слоя почвы, пригодного для использования, в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка (при осуществлении деятельности, связанной с проведением строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных надобностей);

- приступить к рекультивации земель в срок, установленный решением или договором, на основании которых используются земли или земельный участок, проектной документацией на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, а в случаях, если указанными документами этот срок или проведение рекультивации земель не предусмотрены, или произошло

нарушение земель лицами, не использующими земли или земельные участки на законном основании, или нарушение земель в результате природных явлений, в срок не позднее чем 7 месяцев (при осуществлении деятельности, связанной с проведением строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных надобностей):

а) со дня окончания лицом или органом государственной власти, органом местного самоуправления деятельности, осуществление которой привело к деградации земель и (или) снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

б) со дня совершения действия, в результате которого произошла деградация земель;

в) со дня выявления деградации земель;

г) со дня получения предписания, выданного Россельхознадзором, о необходимости проведения рекультивации земель;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

Раздел V. Примеры нарушения земельного законодательства Российской Федерации в части компетенции Россельхознадзора

1. На земельных участках сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным [законом](#) N 101-ФЗ <1> (далее - земли сельскохозяйственного назначения) должна производиться сельскохозяйственная продукция. Это может быть как растительная продукция, так и животноводческая. При использовании земельного участка собственникам земель сельскохозяйственного назначения целесообразно обратить внимание на вид разрешенного использования (содержится в выписке из единого государственного реестра недвижимости), а также принадлежность земельного участка к сельскохозяйственным угодьям (сенокосы, пастбища, пашня и т.п.).

<1> Федеральный [закон](#) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

2. При использовании земель сельскохозяйственного назначения не допускается зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью. Данное требование выполняется в случае своевременной механизированной обработки земель (вспашка, боронование, культивация), а также соответствующего посева сельскохозяйственных культур.

3. На землях сельскохозяйственного назначения не допускается разработка карьеров, прудов без разработанного и утвержденного проекта рекультивации, либо перевода земель из категории сельскохозяйственных в иные.

4. На землях сельскохозяйственного назначения запрещено размещение несанкционированных свалок отходов любого происхождения.

5. Содержать расположенные на земельном участке сельскохозяйственного назначения агрофитомелиоративные, агролесомелиоративные насаждения, мелиоративные системы, отдельно расположенные гидротехнические сооружения в исправном состоянии. Не допускать их засорение, поломку.

6. Использовать систему севооборота, вносить своевременно удобрения и химические мелиоранты (при необходимости).

3.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИНФОРМИРУЕТ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением с 1 марта 2025 г. в силу Федерального [закона](#) от 8 августа 2024 г. N 307-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 307-ФЗ) и основных положений Федерального [закона](#) от 26 декабря 2024 г. N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 487-ФЗ) сообщает.

Положения [Закона](#) N 307-ФЗ и [Закона](#) N 487-ФЗ направлены в том числе на вовлечение земельных участков в экономический и хозяйственный оборот и предусматривают внесение изменений в:

Земельный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - Земельный кодекс);

Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс);

Федеральный [закон](#) от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ);

Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Федеральный [закон](#) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";

Федеральный [закон](#) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

Федеральный [закон](#) от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ).

При этом в качестве основных изменений, непосредственно связанных с организацией и осуществлением федерального государственного земельного контроля (надзора), следует отметить следующее.

1. Определение понятия "освоение" и установление срока начала использования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.

В соответствии с [пунктом 4 статьи 85.1](#) Земельного кодекса и [частью 5 статьи 23](#) Закона N 217-ФЗ (в редакции Закона N 307-ФЗ) правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового земельного участка и огородного земельного

участка приступает к использованию такого земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты, за исключением случая, когда срок освоения установлен проектом рекультивации земель.

Согласно [пункту 1 статьи 85.1](#) Земельного кодекса (в редакции Закона N 307-ФЗ) под освоением земельного участка из состава земель населенных пунктов понимается выполнение правообладателем земельного участка одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

При этом перечень мероприятий по освоению земельных участков устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии со [статьей 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

В этой связи, если право на земельный участок из состава земель населенных пунктов, садовый земельный участок или огородный земельный участок возникло до 1 марта 2025 г., то предусмотренная [Законом](#) N 307-ФЗ обязанность приступить к использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием возникла у правообладателя с 1 марта 2025 г., а в случае, если требуется освоение данного земельного участка, трехлетний срок для такого освоения исчисляется также с 1 марта 2025 г.

В настоящее время перечень мероприятий по освоению земельных участков из земель населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков Правительством Российской Федерации не установлен. По имеющейся информации, его утверждение и вступление в силу ожидается до 1 сентября 2025 г. При этом в качестве мероприятий по освоению земельного участка предлагается определить работы, связанные с его освобождением от сорных растений, деревьев, кустарников, отходов производства и потребления, устранением захламливания, осушением или увлажнением участка, работы по рекультивации земель, земляные работы.

В этой связи обращаем внимание, что должностные лица Росреестра при осуществлении федерального государственного земельного контроля (надзора) принимать решения о выполнении (невыполнении) обязательных требований, связанных с обязанностью приступить к использованию земельного участка, смогут только после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации, определяющего перечень мероприятий по освоению земельного участка.

Следует отметить, что [статьей 85.1](#) Земельного кодекса и [частью 5 статьи 23](#) Закона N 217-ФЗ (с 1 марта 2025 г.) установлены обязательные требования о необходимости приступить к использованию только земель, относящихся к землям населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Федеральным [законом](#) от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" определена обязанность приступить к использованию земельных участков

сельскохозяйственного назначения. Срок исполнения правообладателями земельных участков, не являющихся огородными земельными участками, садовыми земельными участками, земельными участками категорий земель "земли населенных пунктов" и "земли сельскохозяйственного назначения", обязанности по использованию таких земельных участков законодательством Российской Федерации не установлен.

Правительством Российской Федерации также будут утверждены признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Выявленное в рамках проведения контрольных (надзорных) мероприятий в отношении указанных земельных участков соответствие установленным признакам будет свидетельствовать о неиспользовании таких земельных участков.

В настоящее время на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации находится проект постановления Правительства Российской Федерации, которым такие признаки предлагается установить в зависимости от целевого использования земельных участков.

Например, к таким признакам предлагается отнести отсутствие на земельном участке, предназначенном для строительства, в течение 5 и более лет здания, строения, сооружения, для строительства которых предназначен земельный участок и в отношении которых осуществлена государственная регистрация права.

С учетом указанных выше норм решение о наличии или отсутствии нарушений обязательных требований, связанных с исполнением обязанности об использовании в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, может быть принято по истечении 3 лет с момента вступления в силу [статьи 85.1](#) Земельного кодекса, которой установлен срок освоения земельного участка, с учетом срока, предусмотренного для возможного наступления состояния земельного участка, описанного в утвержденных Правительством Российской Федерации признаках неиспользования.

То есть, например, в отношении земельного участка, расположенного в границах населенного пункта и предназначенного для строительства, в случае установления указанного выше признака неиспользования такое решение может быть принято после 1 марта 2033 г.

Вместе с тем полагаем, что выявление с даты вступления в силу акта Правительства Российской Федерации, устанавливающего признаки неиспользования (предположительно с 1 сентября 2025 г.), до описанной выше даты (в рассмотренном примере - 1 марта 2033 г.) на земельном участке характеристик, по сути соответствующих признакам неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, может свидетельствовать о готовящемся нарушении обязательных требований и может являться основанием для объявления правообладателю такого земельного участка предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В этой связи территориальным органам Росреестра необходимо провести анализ

результатов ранее проведенных контрольных (надзорных) мероприятий.

При этом с учетом [Постановления](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 6 ноября 2024 г. N 50-П "По делу 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" основания для возбуждения дел об административных правонарушениях, выразившихся в неиспользовании земельного участка в установленный законом срок, до 1 марта 2025 г. отсутствуют, возбужденные до указанной даты дела подлежат прекращению. Одновременно выданные до 28 февраля 2025 г. (включительно) предписания об устранении выявленных нарушений, заключающихся в неиспользовании земельных участков, подлежат отмене.

2. Обязанность по приобретению прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены принадлежащие юридическому лицу или гражданину здания, сооружения.

[Законом](#) N 487-ФЗ статья 3 Закона N 137-ФЗ дополнена [пунктом 7.1](#), который предусматривает обязанность гражданина или юридического лица, которому принадлежит здание или сооружение, расположенное на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, приобрести такой земельный участок в собственность или аренду в установленном законом порядке.

Учитывая изложенное, полагаем, что после 1 марта 2025 г. выявленные при проведении контрольных (надзорных) мероприятий случаи размещения на земельных участках государственной или муниципальной собственности зданий или сооружений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, а также помещений, машино-мест в таких зданиях или сооружениях, могут свидетельствовать о наличии нарушения соблюдения обязательных требований и являться основанием для выдачи в установленном порядке собственнику здания, сооружения (помещения, машино-места) предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

При этом необходимо отметить, что [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП) специальный состав административного правонарушения, выражающегося в неприобретении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены находящиеся в собственности объекты недвижимости, не предусмотрен. Вместе с тем такие лица используют земельные участки, на которых расположены принадлежащие им объекты недвижимости, при отсутствии оформленных в соответствии с законодательством Российской Федерации прав на них.

При этом в настоящее время Росреестром осуществляется разработка проекта федерального закона, предусматривающего внесение в [КоАП](#) изменений, в том числе в части уточнения предусмотренного [статьей 7.1](#) КоАП состава административного правонарушения.

3. Эксплуатация здания, сооружения в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, на котором такие здание, сооружение расположены.

В соответствии с [Законом](#) N 487-ФЗ [частью 1 статьи 55.24](#) Градостроительного кодекса вводится требование об эксплуатации здания, сооружения в соответствии с

целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, на котором такое здание, сооружение расположено. Указанная [норма](#) предусматривает обязанность правообладателей зданий и сооружений обеспечивать использование зданий или сооружений для видов деятельности, предусмотренных целевым назначением и видом разрешенного использования соответствующего земельного участка.

Описание соответствующего состава административного правонарушения прорабатывается Росреестром в рамках разработки проекта федерального закона, предусматривающего внесение изменений в [КоАП](#).

4. Эксплуатация объектов капитального строительства.

В случае если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов согласно вступившей в силу с 1 марта 2025 г. редакции [части 3 статьи 55.24](#) Градостроительного кодекса допускается после окончания их строительства, реконструкции и возникновения прав на них.

В этой связи необходимо учитывать случаи, когда право на земельный участок или объект недвижимости возникает не с момента осуществления его государственной регистрации, в том числе:

при возникновении права собственности на представляющие собой объекты капитального строительства сараи, бани и другие хозяйственные постройки, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд в случаях и порядке, предусмотренных [статьей 12.1](#) Федерального закона от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества";

принятия наследства.

Также необходимо учитывать упрощенный порядок оформления гаражей или хозяйственных построек, которые расположены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта или для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, - на основании декларации об объекте недвижимости.

Соответствующие составы административных правонарушений [КоАП](#) не предусмотрены. Вопрос о включении в [КоАП](#) состава административного правонарушения, заключающегося в эксплуатации не оформленных в соответствии с [Законом](#) N 487-ФЗ зданий и сооружений, для строительства и реконструкции которых не требуется разрешение на строительство, также прорабатывается Росреестром в рамках разработки проекта федерального закона, предусматривающего внесение изменений в [КоАП](#).

5. Организация и осуществление муниципального земельного контроля и взаимодействие с органами, осуществляющими федеральный государственный земельный контроль (надзор).

[Законом](#) N 487-ФЗ [пункт 1 статьи 72](#) Земельного кодекса изложен в новой редакции, которая предусматривает возможность утверждения положения об осуществлении муниципального земельного контроля уполномоченным органом государственной власти

субъекта Российской Федерации в случае, если полномочия по осуществлению муниципального земельного контроля перераспределены и реализуются органом власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, если в субъекте Российской Федерации принято решение об осуществлении полномочий муниципального земельного контроля органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, то положение об осуществлении муниципального земельного контроля принимается уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Пунктом 4 статьи 72 Земельного кодекса (в редакции Закона N 487-ФЗ) предусмотрено направление должностными лицами органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль, в органы, осуществляющие федеральный государственный земельный контроль (надзор), актов контрольных (надзорных) мероприятий, в которых указана информация о выявленных нарушениях обязательных требований к использованию и охране земель, составленных исключительно в результате проведения контрольных (надзорных) мероприятий во взаимодействии с контролируемым лицом.

В соответствии с пунктом 5 статьи 72 Земельного кодекса с 1 марта 2025 г. орган, осуществляющий федеральный государственный земельный контроль (надзор), обязан в срок не более 5 рабочих дней со дня поступления от органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, копии указанного выше акта контрольного (надзорного) мероприятия, рассмотреть такой акт и принять решение, предусмотренное частью 2 статьи 90 Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации". К таким решениям относятся:

возбуждение дела об административном правонарушении;

выдача предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований (в случае, если органом, направившим копию акта, предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований в результате контрольного (надзорного) мероприятия не было выдано) и осуществление контроля за его исполнением;

принятие мер по недопущению причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или прекращению его причинения;

проведение мероприятий по профилактике рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, в том числе выдача рекомендаций по соблюдению обязательных требований к использованию и охране земель.

О принятом решении по результатам рассмотрения акта контрольного (надзорного) мероприятия, составленного органом, осуществляющим муниципальный земельный контроль, должен быть проинформирован орган, которым такой акт составлен.

Кроме того, указанным пунктом статьи 72 Земельного кодекса закреплено право должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований, в том числе нарушений, которые выявлены в результате проведения наблюдений за соблюдением

обязательных требований.

6. Выдача федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющими федеральный государственный земельный контроль (надзор), предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

Уполномоченные должностные лица федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющие федеральный государственный земельный контроль (надзор), в случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия выдают контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований с указанием срока их устранения. Такое предписание может быть выдано также в случае выявления нарушений указанных обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований ([пункт 5 статьи 71](#) Земельного кодекса в редакции Закона N 487-ФЗ).

В этой связи при проведении наблюдений за соблюдением обязательных требований необходимо учитывать, что инспекторами после 1 марта 2025 г. могут быть выявлены нарушения (признаки нарушений) и приняты следующие решения:

- при выявлении нарушения обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений инспектор выдает предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований;
- если выявлен признак нарушения обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, инспектор вправе инициировать проведение внепланового контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом;
- в случае обнаружения сведений о готовящихся нарушениях или выявления признаков нарушений обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, при отсутствии подтвержденных данных о том, что такое нарушение причинило вред (ущерб), инспектор вправе инициировать объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.