

Изъятие земельного участка ввиду
неиспользования земельного участка
по целевому назначению или
использования земельного участка с
нарушением законодательства
Российской Федерации

- **ГК РФ Статья 284. Изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению**

Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок 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.

- **ГК РФ Статья 285. Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства Российской Федерации**

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в пункте 2 статьи 222 настоящего Кодекса, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

Порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования (ст. 54 ЗК РФ)

Условие изъятия Неустранение административного правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, после назначения административного наказания

Основания

Судебное решение об изъятии земельного участка

Решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления

Право постоянного бессрочного пользования было предоставлено государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук и государственных учреждений, входящих в структуру РАН)

Изъятие происходит в связи с неисполнением предписания о сносе самовольной постройки или приведения ее в соответствии с требованиями в

Изъятие земельного участка в связи с неисполнением предписания о сносе самовольной постройки или ее приведения в соответствии с установленными требованиями

- Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принимает решение об изъятии земельного участка **в течение одного месяца со дня поступления от органа местного самоуправления уведомления о невыполнении лицом,** которому предоставлен земельный участок, обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **в сроки,** установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, за исключением следующих случаев.
- **В случае если на земельном участке наряду с самовольной постройкой расположены другие объекты недвижимости, то** исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обеспечивает **образование земельного участка,** на котором расположена только самовольная постройка и принимает решение об изъятии этого **участка не позднее 4-х месяцев со дня поступления уведомления.**
- **Если образование земельного участка,** на котором расположена только самовольная постройка, **невозможно осуществить** без нарушения требований к образуемым или измененным земельным участкам **то решение об изъятии не может быть принято.**

- **В случае если право постоянного(бессрочного)пользования и право пожизненного наследуемого владения зарегистрированы в ЕГРН, то** в течение 10 дней с момента принятия решения об изъятии или со дня вступления в законную силу судебного акта об изъятии исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прекращения такого права на земельный участок с приложением копий соответствующих документов, подтверждающих изъятие.
- **Если права не зарегистрированы в ЕГРН, то** в течение 7 дней исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан обратиться в налоговый орган по месту нахождения указанного земельного участка и в орган регистрации прав.

Порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности (ст. 54.1 ЗК)

- ✓ Продажа земельного участка производится с публичных торгов
- ✓ В случае если кроме самовольной постройки на ЗУ находятся другие объекты недвижимости, то орган местного самоуправления обеспечивает раздел ЗУ и образованный участок с подлежит продаже. Если раздел невозможен без нарушения требований закона, то отчуждение этого земельного участка путем его продажи с публичных торгов не допускается.
- ✓ При необходимости орган местного самоуправления образует новый ЗУ в течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии.
- ✓ Начальная цена – рыночная цена. Если на земельном участке находится самовольная постройка, то из начальной цены вычитаются расходы на ее снос или приведение в соответствии с требованиями. В случае если затраты на подготовку и проведение публичных торгов и снос или приведение в соответствии с требованиями самовольной постройки превышают рыночную цену ЗУ – начальная цена=1 руб.
- ✓ Средства, вырученные от продажи выплачиваются бывшему собственнику за вычетом необходимых расходов
- ✓ В случае выявления фактов эксплуатации самовольной постройки, расположенной на земельном участке, который был изъят у собственника путем продажи с публичных торгов, по решению суда договор купли-продажи подлежит расторжению, а земельный участок - передаче в муниципальную собственность. В этом случае возмещение правообладателю не производится.
- ✓ В случае неоднократного признания торгов несостоявшимися и затраты на их подготовку и проведение превысили начальную стоимость ЗУ, ЗУ передается в муниципальную собственность. Возмещение бывшему собственнику не производится.

Принудительное изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения при неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации и особенности приобретения прав на такие земельные участки (**ст. 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**)(ст. 284 ГК РФ)

Принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае если:

- земельный участок используется с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации, повлекшим за собой существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде.
 - в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности (**не включая срок, когда в течение которого ЗУ не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование**)
 - **ИСКЛ.:** другой порядок
- ✓ ЗУ, являющиеся предметом ипотеки,
- ✓ ЗУ , в отношении собственника которого судом возбуждено дело о банкротстве

- **Условия изъятия:** неустранение нарушений после назначения административного наказания.

В случае неустранения правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора, вынесший предписание:

- 1) направляет материалы, подтверждающие неустранение правонарушений в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
 - 2) подает в орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.
- ❖ Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение двух месяцев со дня поступления материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов.

В публичных торгах не могут участвовать:

- Юридические лица, учредителем (участником) которых является собственник ЗУ, в отношении которого принято решение об изъятии такого земельного участка,
- члены семьи собственника такого земельного участка,
- организации, на которые возложена оценка такого земельного участка,
- работники указанных организаций,
- должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов,
- члены семей соответствующих физических лиц

Начальная цена

- Способ определения начальной цены указывается в решении суда об изъятии ЗУ
- Начальной ценой изъятого земельного участка на публичных торгах является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",
- или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении публичных торгов.

- В случае, если по результатам обследований установлено, что земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в состоянии, непригодном для ведения сельского хозяйства в связи с необходимостью проведения культуртехнической мелиорации, **начальная цена такого земельного участка уменьшается на величину расходов**, связанных с необходимостью проведения работ по культуртехнической мелиорации в отношении такого земельного участка, **но не более чем на 20 процентов**.

- Если повторные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок подлежит **продаже посредством публичного предложения**. Начальная цена продажи земельного участка посредством публичного предложения устанавливается в размере начальной цены повторных торгов. Цена продажи такого земельного участка не может быть ниже 50 процентов от начальной цены повторных торгов.
- Если земельный участок не продан на торгах посредством публичного предложения, в течение одного месяца со дня признания данных торгов несостоявшимися такой земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность поселения или городского округа, на территории которого он расположен, по минимальной цене торгов в форме публичного предложения.
- Если такой земельный участок не приобретен в муниципальную собственность в указанный срок, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение одного месяца с даты истечения срока, в течение которого земельный участок может быть приобретен в муниципальную собственность, **обязан приобрести такой земельный участок в государственную собственность по минимальной цене торгов в форме публичного предложения**.

- Средства, вырученные от продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с публичных торгов либо приобретения такого земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

- В случае приобретения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов собственник земельного участка обязан начать его использование по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на такой земельный участок.
- Уполномоченный орган исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора по истечении одного года с момента возникновения у собственника права собственности на такой земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения проводит государственный земельный надзор за соблюдением требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.
- Гражданин или юридическое лицо, которые приобрели право собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по результатам публичных торгов, и не приступили к использованию такого земельного участка по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности на него, несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Конфискация земельного участка

Принудительная безвозмездная конфискация земли регламентируется сразу несколькими нормативно-правовыми актами:

- Земельным кодексом РФ;
- Гражданским кодексом РФ;
- Уголовным кодексом РФ;
- Уголовно-исполнительным кодексом РФ.

Ст. 50 ЗК РФ Конфискация земельного участка

Земельный участок может быть безвозмездно изъят у его собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (конфискация).

ГК РФ Статья 243 Конфискация

1. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

ГК РФ Статья 237 Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника

1. Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

Глава 15. 1 УК РФ Конфискация имущества

- Конфискации подлежит только тот земельный участок, который принадлежит непосредственно лицу, в отношении которого вынесено наказание.
- В случае конфискации земельного участка бывший собственник не получает права на получение компенсации, и в дальнейшем его имущество реализуется на публичных торгах по продаже недвижимого имущества.
- Конфискация происходит по решению суда.

Порядок конфискации земельного участка:

- Процедура выполняется в соответствии с законом и выглядит следующим образом:
- На судебном заседании принимается решение о принудительном изъятии земельного надела.
- Оформляется исполнительный лист и передается судебным приставам для изъятия земли.
- На основании данного документа на участок накладывается арест.
- Гражданину дается пять суток с момента наложения ареста, чтобы он выбрал то имущество, которое не может подлежать конфискации.
- Составляется акт приема-передачи и опись собственности при участии двух понятых.
- После конфискации, земельный участок реализуется на торгах.
- Конфискация занимает не менее двух недель после вынесения судебного решения.

