

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Вступ. в силу. 01.03.2025

Урегулирован ряд вопросов по освоению, использованию земельных участков, а также скорректирован порядок аренды и продажи публичных земельных участков

Урегулирован порядок освоения земельных участков из состава земель населенных пунктов и их использования. Под освоением такого земельного участка 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. Перечень таких мероприятий устанавливается Правительством РФ.

Срок освоения земельного участка по общему правилу составляет 3 года.

Если перечень мероприятий по освоению земельного участка предусматривается проектом рекультивации земель, срок освоения этого земельного участка устанавливается в соответствии с таким проектом. Правообладатель земельного участка в течение срока рекультивации не считается лицом, которое не использует этот земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, при условии своевременного выполнения таких мероприятий в соответствии с перечнем, предусмотренным проектом рекультивации земель.

Правообладатель земельного участка приступает к использованию этого 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.

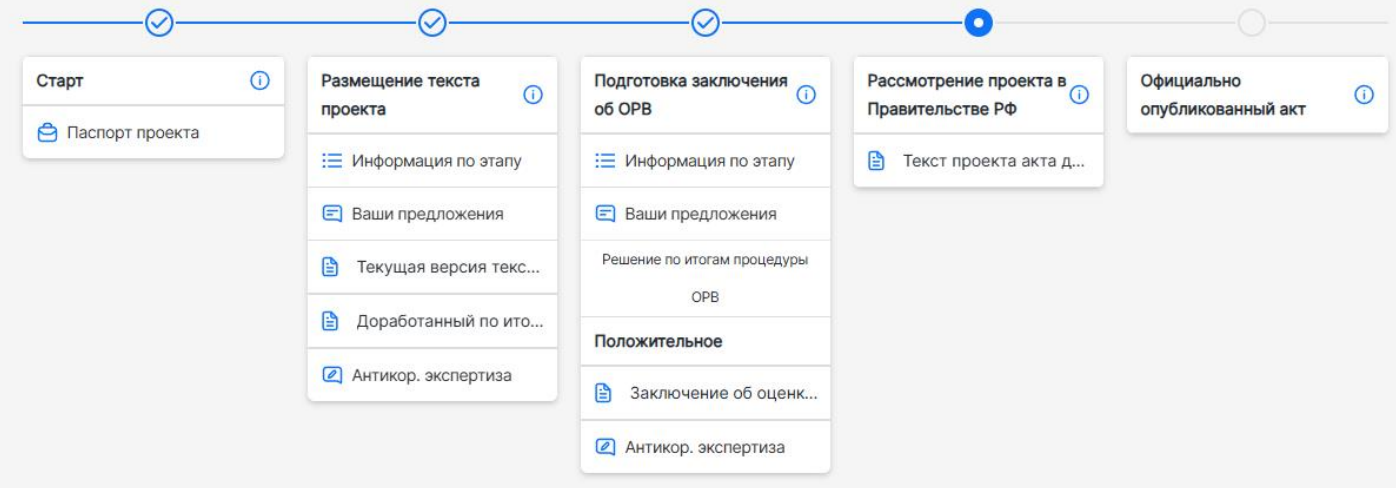
Признаки неиспользования земельных участков устанавливаются Правительством РФ.

Положения об освоении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, применяются к садовым земельным участкам и огородным земельным участкам независимо от их принадлежности к определенной категории земель. Перечень мероприятий по освоению садовых земельных участков и огородных земельных участков, а также признаки неиспользования таких земельных участков устанавливаются Правительством РФ.*

[Федеральный закон от 08.08.2024 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" {КонсультантПлюс}](#)

**по состоянию на 20.03.2025 Проект Постановления Правительства РФ "Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков" еще не подписан*

Этапы проекта



Уточнены требования к использованию земельных участков.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их разрешенным использованием.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком принудительно прекращаются также:

- при использовании земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием;
- при невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования в соответствии с разрешенным использованием.

[ст. 1, Федеральный закон от 26.12.2024 N 487-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

Скорректирован порядок подготовки, организации и проведения аукциона по продаже публичного земельного участка:

- изменен срок, в который размещается извещение о проведении аукциона. Теперь это необходимо сделать не менее чем за 10 рабочих дней до дня проведения аукциона (вместо 30 календарных дней). Установлено, что

извещение должно также размещаться на официальном сайте уполномоченного органа. Ранее оно размещалось только на официальном сайте РФ о проведении торгов (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ);

- изменен срок, когда прекращается прием документов. Это происходит не ранее чем за три рабочих дня до дня проведения аукциона. Ранее срок составлял пять календарных дней (п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ);
- срок, в который уполномоченный орган направляет победителю или единственному участнику аукциона два экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи земельного участка, сокращен до пяти дней со дня составления протокола о результатах аукциона. Ранее он составлял 10 дней, а количество направляемых экземпляров - три (п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ);
- срок, в который победитель аукциона подписывает проект договора купли-продажи земельного участка и представляет его в уполномоченный орган, сокращен до 10 рабочих дней со дня направления проекта договора. Ранее это нужно было сделать в течение 30 календарных дней (п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ);
- определено, что при проведении электронного аукциона "шаг аукциона" может быть установлен в размере от 1 до 5% начальной цены предмета аукциона (п. 9.1 ст. 39.13 ЗК РФ).

Если извещение о проведении аукциона размещено до 1 марта 2025 г., то аукцион проводится и участки предоставляются в порядке, действовавшем до этой даты.

[Федеральный закон от 28.12.2024 N 538-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}](#)

Скорректирован порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключить договор аренды публичного земельного участка:

- сокращен до 30 дней со дня поступления заявления срок, в который уполномоченный орган проверяет, если ли основания, при которых участок не может быть предметом аукциона, и принимает решение о проведении аукциона либо об отказе в его проведении (пп. 9 п. 4 ст. 39.11 ЗК РФ);
- изменен срок, в который размещается извещение о проведении аукциона. Теперь извещение должно быть размещено не менее чем за 10 рабочих дней до дня проведения аукциона. Ранее данный срок составлял 30 дней. Установлено, что такое извещение должно также размещаться на официальном сайте уполномоченного органа. Ранее оно размещалось только на официальном сайте РФ о проведении торгов (п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ);
- определено, что не позднее трех месяцев с момента принятия решения о проведении аукциона, предусмотренного пп. 5 п. 3, пп. 9 п. 4 ст. 39.11 или пп. 1 п. 7 ст. 39.18 ЗК РФ уполномоченный орган обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона (п. 19.1 ст. 39.11 ЗК РФ);
- изменен срок, когда прекращается прием документов. Это происходит не ранее чем за три рабочих дня до дня проведения аукциона. Ранее этот срок составлял пять дней (п. 4 ст. 39.12 ЗК РФ);
- установлен срок составления и подписания организатором аукциона протокола о результатах аукциона - не позднее одного рабочего дня со дня проведения аукциона (п. 15 ст. 39.12 ЗК РФ);

- срок, в который уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному участнику аукциона подписанный проект договора аренды земельного участка, сокращен до пяти дней со дня составления протокола о результатах аукциона. Ранее этот срок составлял десять дней (п. 20 ст. 39.12 ЗК РФ);
- срок, в который победитель аукциона подписывает проект договора аренды земельного участка и представляет его в уполномоченный орган, сокращен до 10 рабочих дней со дня направления проекта договора. Ранее это срок составлял 30 дней (п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ);
- определено, что при проведении электронного аукциона "шаг аукциона" может быть установлен от 1 до 5% начальной цены предмета аукциона (п. 9.1 ст. 39.13 ЗК РФ).

Если извещение о проведении аукциона размещено до 1 марта 2025 г., то проведение аукциона и предоставление земельных участков осуществляются в порядке, действовавшем до этой даты.

Федеральный закон от 28.12.2024 N 538-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Вводится обязанность размещения информации в ФГИС состояния окружающей среды

Поставщиками информации в информационную систему являются федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы субъектов РФ, органы местного самоуправления, а также юридические лица, физические лица, в том числе ИП, которые обязаны представлять в федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы субъектов РФ, органы местного самоуправления информацию о состоянии окружающей среды (экологическую информацию) в соответствии с законодательством.

Информация о результатах государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды), о результатах государственного экологического контроля (надзора), информация, содержащаяся в отчетах об организации и о результатах производственного экологического контроля, размещается в информационной системе.

Поставщики информации обеспечивают полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в информационной системе.

В случае, если информация, которая должна размещаться в информационной системе, содержится в иных государственных или муниципальных информационных системах, государственных реестрах и включается в иные государственные или муниципальные информационные системы, государственные реестры в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в информационной системе из указанных иных государственных или муниципальных информационных систем, государственных реестров в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Вступ. в силу. 27.06.2025

Уточнены нормы об ограничениях по передаче резидентами ОЭЗ арендных прав на земельный участок третьим лицам

Информация, размещенная в информационной системе и свидетельствующая об угрозе возникновения ЧС, в том числе стихийного бедствия, а также о состоянии окружающей среды в границах зон ЧС, подлежит незамедлительному представлению в единую государственную систему предупреждения и ликвидации ЧС в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Информация, размещенная в информационной системе и свидетельствующая о возможном вредном воздействии на человека, подлежит незамедлительному представлению в органы, уполномоченные осуществлять федеральный государственный санитарно-эпидемиологический контроль (надзор) в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Корреспондирующие изменения внесены в отдельные законодательные акты.

ст. 7, Федеральный закон от 04.08.2023 N 450-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Определены особенности обращения взыскания на переданные в залог арендные права на земельные участки в ОЭЗ.

Установлено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющийся резидентом ОЭЗ или управляющей компанией ОЭЗ, вправе передавать арендные права на такой земельный участок в залог российским юридическим лицам в порядке, установленном Правительством РФ, с учетом следующих условий:

- в случае обращения взыскания на переданное в залог право аренды такого земельного участка и его реализации, указанное право аренды, могут приобрести только резиденты ОЭЗ или управляющая компания ОЭЗ, в границах которой находится такой земельный участок;
- в случае, если переданное в залог право аренды такого земельного участка не было реализовано в течение года с момента обращения взыскания на него, указанное право аренды обязана приобрести управляющая компания ОЭЗ, в границах которой находится такой земельный участок.

Также изменения внесены в статью 22 ЗК РФ. Закреплено, что арендатор земельного участка, являющийся резидентом ОЭЗ, не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе вносить арендные права на земельный участок в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, за исключением передачи арендных прав на земельный участок в залог.

Федеральный закон от 28.12.2024 N 527-ФЗ "О внесении изменений в статью 32 Федерального закона "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" и статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Вступ. в силу. 01.09.2025

**Дополнен круг лиц,
обязанных представлять
отчеты об организации и
результатах ПЭК**

В него включены:

- юрлица, осуществляющие деятельность на подведомственных ФСО России объектах;
- ИП, работающие на подведомственных ФСБ России, ФСО России объектах.

Они должны подавать отчеты в указанные службы соответственно.

ст. 5, Федеральный закон от 13.12.2024 N 460-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}