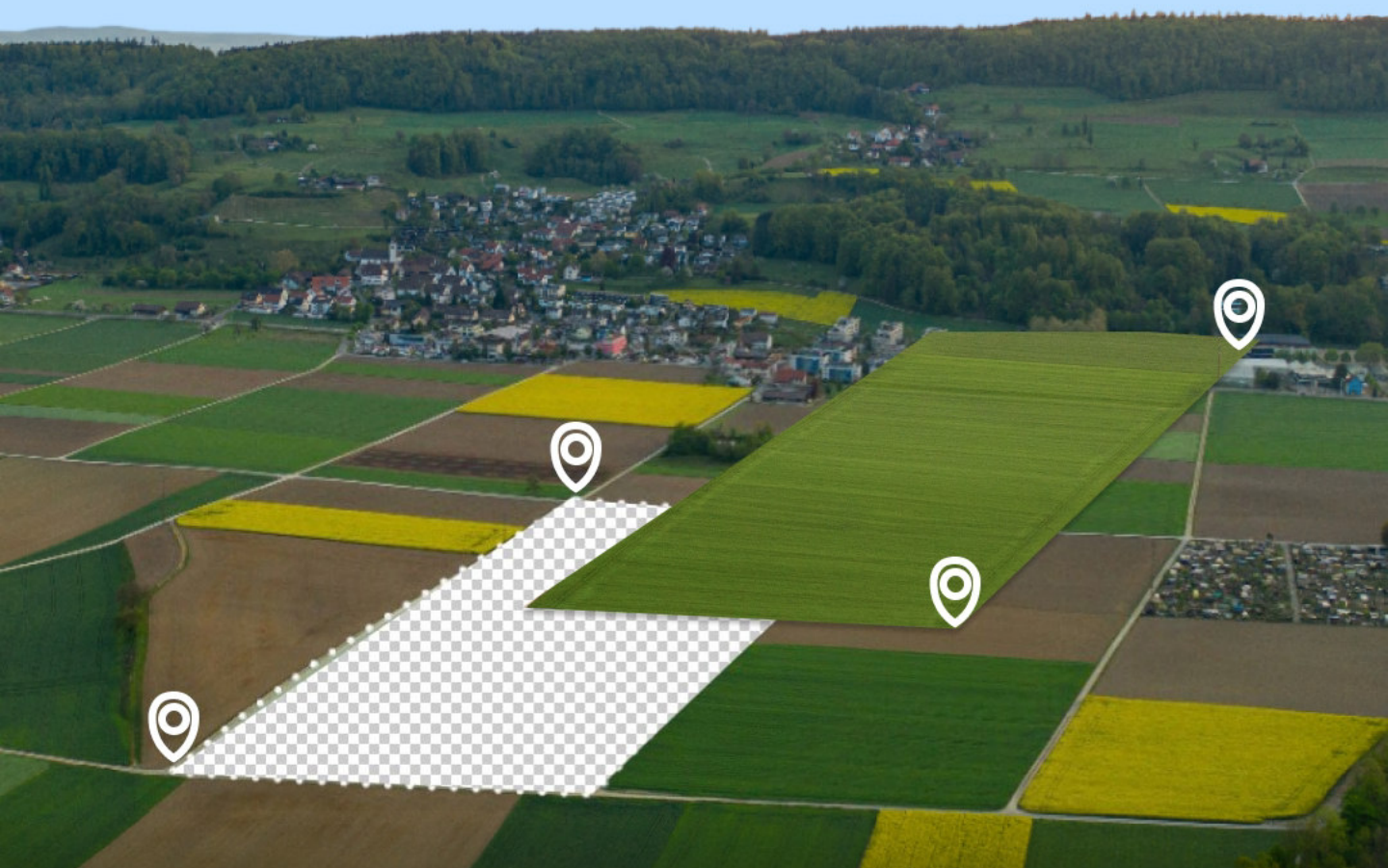


объясняемрф



**За что могут изъять
участок в 2025 году**

Что такое изъятие земли



Это законная процедура, при которой государство или муниципалитет получает участок для общественных нужд либо забирает его из-за нарушений со стороны владельца.

При этом, если изъятие не связано с нарушением закона, собственник не остаётся у разбитого корыта. Ему либо заплатят по рыночной стоимости за землю и постройки, либо предложат равноценный участок и жильё.



Причины изъятия



Для реализации государственных и муниципальных проектов:

- для исполнения международных обязательств
- строительства и улучшения дорог, ж/д путей, линий электропередачи, газопроводов, метрополитена
- создания социальных объектов, таких как больницы или школы
- возведения объектов, связанных с обороной и безопасностью

Например, сейчас строят высокоскоростную магистраль Москва — Санкт-Петербург. Для этого с 2024 по 2028 год планируется выкуп земель на сумму 28,5 млрд руб.



Для комплексного развития территорий



КРТ — это застройка и благоустройство больших кварталов или районов: старые дома сносят, инфраструктуру обновляют, строят современные дома, детские сады, школы, парки и дороги.



Территорию могут включить в зону КРТ по нескольким критериям:

- наличие ветхого или аварийного жилья
- неэффективное использование земель
- потребность в развитии инженерной и социальной инфраструктуры

Нецелевое использование



У каждого участка есть вид разрешённого использования — это прописано в выписке из ЕГРН.

Участок могут изъять:

- 1. Если его используют не по назначению.**
Например, если на участке под ИЖС открыли автомойку
- 2. Если он заброшен или захламлён,** более 50% площади завалено мусором, есть полуразрушенные строения
- 3. На участке под ИЖС в срок не построен или не зарегистрирован жилой дом**



Реквизиция



Это особый случай, когда участок временно изымают из-за чрезвычайных обстоятельств до устранения последствий:

- стихийных бедствий
- эпидемий или других угроз жизни и здоровью людей
- крупных аварий

Если после этого участок стал непригоден, государство обязано его выкупить. Собственник также имеет право получить компенсацию затрат на восстановление участка и упущенной выгоды, если земля приносила доход.

Конфискация



Это безвозмездное изъятие участка за совершённое преступление. Решение об этом может принять суд только при рассмотрении уголовного дела.

Конфисковать участок могут, если его получили преступным путём или использовали для совершения преступлений — к примеру, для производства или хранения запрещённых веществ.

В таком случае земля переходит в государственную или муниципальную собственность.



Этапы изъятия земельного участка



1. Сначала проводят проверку и принимают решение
2. Уведомляют собственника и указывают причины изъятия, сроки и формы компенсации
3. Владелец дают время, чтобы исправить нарушения, если изъятие связано с ними
4. Согласовывают условия: цену, форму компенсации и сроки передачи земли
5. Если соглашение не достигнуто, можно обратиться в суд
6. Последний этап — выплата компенсации



Как оспорить решение об изъятии



Вы можете обжаловать решение, если:

- не соблюдены процедуры изъятия: например, вас не уведомили вовремя
- нет законных оснований
- размер компенсации занижен
- нарушено право на участие в публичных слушаниях — при изъятии под КРТ

Направьте жалобу в орган, который принял решение об изъятии. **Если спор не удалось решить — обратитесь в суд по месту нахождения участка.**



Как избежать изъятия:



Фото: ИА «Время Н»

- **соблюдайте правила использования земли и экологические нормы**
- **участвуйте в публичных слушаниях** по проектам комплексного развития территорий (КРТ)
- **своевременно реагируйте на уведомления от государственных органов** и устраняйте нарушения
- **при получении уведомлений консультируйтесь с юристами**
- **в случае незаконного решения обращайтесь в суд**