

О НЕКОТОРЫХ НОРМАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: ПРАВОВЫЕ РИСКИ ДЛЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Е.Н. Лосева, канд. техн. наук

А.В. Хозина, студент

Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2026-5-2-226-231

Аннотация. Земельные отношения в Российской Федерации развиваются достаточно динамично, в связи с тем, что совершенствуются технологии и условия землепользования. Это приводит к постоянной актуализации законодательства в представленной области. За последние годы особенно усилился контроль использования земельных участков. Для этого органам власти расширили полномочия по проверке соблюдения норма земельного законодательства, а также ужесточили санкции за выявленные правонарушения. Так, несоблюдение правил землепользования и застройки влечет за собой серьезные правовые последствия, такие как штрафы, снос самовольно построенных объектов, изъятие земли у собственников.

Вопросы соблюдения правовых норм становятся особенно актуальными в условиях интенсивного развития городских территорий и необходимости повышения рационального использования сельскохозяйственных земельных ресурсов. Правообладатели земельных участков должны знать о своих правах и обязанностях, а также о рисках, связанных с нарушением законодательства.

В статье рассматриваются изменения в земельном законодательстве на федеральном и локальном уровне. Представлен краткий разбор содержания новой главы II.1 в Земельном Кодексе с определением понятия и классификация видов разрешенного использования. Рассмотрены формы контроля и ответственности в данной сфере, также представлены рекомендации для владельцев дачных участков.

Ключевые слова: изменение законодательства; земельный участок; виды разрешенного использования земельных участков; изменение категории земель; обязанности правообладателей земельных участков; инвазивные растения; административная ответственность.

В 2026 году в области земельных отношений произошли некоторые изменения, которые касаются обычных граждан и их имущества. Нововведения вызвали множество вопросов о новых правах и обязанностях собственников земельных участков. Поэтому актуальным является детальное рассмотрение нововведений, как на локальном, так и на федеральном уровне для лучшего понимания сложившейся ситуации.

Целью данного исследования является проведение анализа изменений в законодательстве о землепользовании, вступившие в силу с 1 марта 2026 года, выявление правовых рисков для владельцев земельных участков на территории Новосибирской области, а также оценка эффективности механизмов контроля за правонарушениями в сфере использования земельных ресурсов.

Актуализация земельного законодательства

1 марта 2026 года вступили в силу положения Федерального закона № 295-ФЗ от 31.07.2025, который внес значительные изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ). Теперь в законодательстве дано четкое понятие вида разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ): «вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии ЗК РФ, другими федеральными законами, допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено ЗК РФ, другими федеральными законами» [1].

Добавлена глава II.1 «Виды разрешенного использования земельных участков» [1]. Новая глава ЗК РФ собрала в себя воедино и утвердила порядок установления, изменения и

выбора ВРИ ЗУ. Ранее эти нормы были разрозненны и содержались в земельном, градостроительном законодательстве, а также в локальных Правилах землепользования и застройки [1, 2].

Глава включает в себя 4 статьи со следующим содержанием:

- статья 14.1 содержит в себе определение ВРИ, их виды, необходимость соответствия ВРИ классификатору и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

- статья 14.2 устанавливает, какие регламентирующие документы и управляющие органы уполномочены устанавливать и изменять ВРИ, также прописаны особые случаи для некоторых объектов недвижимости;

- статья 14.3 предоставляет собственнику возможность эксплуатации участка согласно установленному ВРИ без получения каких-либо дополнительных согласований, описывает порядок действий в случаях, если установленный ВРИ более не соответствует градостроительному регламенту, приписаны исключения из правила;

- статья 14.4 регламентирует выбор ВРИ ЗУ в случае наличия прав собственности, а также при аренде государственных или муниципальных земель [1, 2].

В связи с тем, что нормы институтов земельного и градостроительного права неразрывно связаны, дополнительно все же следует обратиться к Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрК РФ), который устанавливает виды ВРИ ЗУ:

1) основные ВРИ. Правообладатели земельных участков выбирают их самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, при условии соответствия градостроительному регламенту территориальной зоны;

2) условно разрешенные ВРИ собственники могут выбрать только при условии получения специального разрешения в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса;

3) вспомогательные ВРИ допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным или условно разрешенным ВРИ и осуществляются совместно с ними для обеспечения лучшего функционирования основного объекта [2, 3].

Немаловажные изменения произошли в вопросах изменения категорий земель. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, установленных в статье 7 Федерального закона № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». При этом в скором времени данный перечень будет ужесточен, так как из него будет исключены возможности смены категории при размещении промышленных объектов, строительства объектов образования, здравоохранения, социального назначения, добычи общераспространенных полезных ископаемых, а также нельзя будет перевести земли в лесной или водный фонд или земли запаса в связи с непригодностью использования земель для сельскохозяйственного производства.

С 1 марта 2026 года вступили в силу положения, которые ужесточили механизм перевода земель сельскохозяйственного значения [4, 5].

На основе изменений в федеральном законодательстве на региональном уровне Новосибирской области так же были внесены изменения в процедуру перевода земель из одной категории в другую. Законом Новосибирской области от 26.02.2026 № 63-ОЗ «О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области» введена многоступенчатая процедура перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данная процедура теперь осуществляется не просто утверждением постановления органом государственной власти субъекта РФ, а принятием регионального правового акта [6]. Эта процедура требует согласования с федеральными органами власти и препятствует сокращению площадей земель сельскохозяйственного назначения [7].

Новые обязанности собственников

Граждане, имеющие в собственности земельные участки, обязаны соблюдать нормы законодательства, устанавливающие их обязанности по охране и защите земельных ресурсов. Особое внимание в 2026 году уделяется состоянию земли и борьбе с инвазивными растениями. Федеральным законом № 294-ФЗ «О внесении изменений в Земельный ко-

декс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливается, что «в целях охраны земель правообладатели земельных участков, обладатели публичного сервитута обязаны проводить мероприятия по защите земель от распространения опасных видов инвазивных (чужеродных) растений и уничтожению таких растений» [8].

На территории Сибирского Федерального округа, в состав которого входит Новосибирская область, такими растениями, согласно Приказа Минприроды России от 13.02.2026 № 77, являются: Борщевик Сосновского (*Heracleum sosnowskyi*), Золотарник гигантский (*Solidago gigantea*), Золотарник канадский (*Solidago canadensis*), Клён ясенелистный (*Acer negundo*), Люпин многолистный (*Lupinus polyphyllus*), Недотрога железконосная (*Impatiens glandulifera*), Пастернак посевной (*Pastinaca sativa*), Элодея канадская (*Elodea canadensis*), Эхиноцистис лопастный (*Echinocystis lobata*), Ячмень гривастый (*Hordeum jubatum*). Данные растения следует уничтожать до цветения, чтобы не допустить образования семян, скашивать или выкапывать с корнем, применять разрешённые гербициды и соблюдать технику безопасности: защитный костюм, перчатки, респиратор при необходимости. Полезно фиксировать все работы: фото и видео «до» и «после», а также можно вести простой дневник наблюдений за участком [9].

Использование земельного участка, предназначенного для садоводства или огородничества, стало более упрощённым и свободным. Так для возведения дополнительных построек (теплиц, сараев, бань, бытовок на время стройки) не требуется соответствующих разрешений. Провести свет, газ, воду и поставить забор по-прежнему можно. Однако согласно нововведениям, участок нельзя использовать только под вспомогательные цели, например под хранение строительных материалов или техники, и также стоит уделять достаточное внимание состоянию участка и порядку на нем [10].

Правовые риски для правообладателей земельных участков

Контроль и выявление нарушений в сфере землепользования осуществляется Росреестром, Россельхознадзором, Росприроднад-

зором и органами местного самоуправления [11]. Каждый из перечисленных имеет полномочия в своей соответствующей сфере:

1) Росреестр отвечает за контроль и наблюдение за соблюдением земельного законодательства, проверяет соответствие реальной деятельности собственника на участке с заявленной, следит за соблюдением границ, а также за наличием самовольного строительства;

2) Россельхознадзор отвечает за контроль над землями сельскохозяйственного назначения. Этот орган власти призван следить за тем, чтобы сельскохозяйственные угодья не подвергались зарастанию борщевиком и другими сорными растениями, не были загрязнены мусором и применялись в соответствии с их целевым назначением;

3) Росприроднадзор выполняет функции контроля в области охраны окружающей среды. Его задача в том, чтобы убедиться, что использование земельных участков не причиняет вреда природе и соблюдаются все экологические требования;

4) органы местного самоуправления осуществляют муниципальный земельный контроль: проводят проверки земельных участков на закрепленных за ними территориях и выявляют факты нарушения законодательства [12, 13].

Также законодательно предусматривается общественная форма контроля. Общественный земельный контроль осуществляют граждане, общественные объединения и иные некоммерческие организации, которые наблюдают за деятельностью органов власти и анализируют их решения, затрагивающие права землепользователей. Такая деятельность направлена на выявление фактов нецелевого использования земель, самовольного захвата участков и нарушений правил землепользования, а также позволяет обращаться в государственные органы с материалами и предложениями по устранению нарушений [2].

При выявлении нарушений земельного законодательства для правообладателей предусмотрена административная ответственность.

Так в соответствии со статьей 8.7 пунктом 2 за «невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветро-

вой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель» налагается штраф в размере от 20 тысяч до 50 тысяч на граждан, от 50 до 100 тысяч на должностных лиц и от 400 до 700 тысяч на юридических лиц [14].

Также в соответствии со статьей 8.8 предусматривает следующие штрафы:

- за «неиспользование участка по целевому назначению в соответствии с видом разрешенного использования налагается штраф в размере 0,5-1% кадастровой стоимости земельного участка (но не менее 10 тысяч) на граждан, на должностных лиц – 1-1,5% кадастровой стоимости (не менее 20 тысяч), на юридических лиц – 1,5-2% (не менее 100 тысяч), если же кадастровая стоимость не определена, на граждан налагается штраф 10-20 тысяч, на должностных лиц – 20-50 тысяч, на юридических лиц – 100-200 тысяч рублей» [14].

- за «неиспользование участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение трех лет налагается штраф «на граждан в размере от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка (но не менее 20 тысяч), на должностных лиц – 1,5-2% (не менее 50 тысяч), на юридических лиц – 3-5% (не менее 400 тысяч). Если кадастровая стоимость не определена, на граждан налагается штраф 20-50 тысяч, на должностных лиц – 50-100 тысяч, на юридических лиц – 400-700 тысяч [14].

- «невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению – штраф на граждан 20-50 тысяч, на должностных лиц – 100-200 тысяч, на юридических лиц – 200-400 тысяч» [14].

Кроме того, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК РФ), участок может быть изъят у владельца в случае, если:

- участок не использовался по назначению в течение трех лет, без учета времени на освоение и форс-мажора (статья 284 ГК РФ);

- совершено нарушение при использовании земельного участка: «нецелевое использова-

ние, порча сельскохозяйственных земель, вред окружающей среде или наличие самовольной постройки» (статья 285 ГК РФ) [15].

Для того, чтобы избежать штрафов, перед началом любых работ на участке следует проверить его правовой статус: получить выписку из ЕГРН, уточнить категорию земель и вид разрешенного использования (ВРИ), а также сверить их с правилами землепользования и застройки. Это позволяет заранее понять, что именно можно строить и как использовать участок, и не попадать в поле зрения контролирующих органов.

Если все же правообладатель получил предписание или постановление о наложении штрафа, в связи с нарушением правил использования участка, следует устранить нарушение. Для этого необходимо понимать какие именно нормы были не соблюдены и какие предусмотрены сроки для устранения. Необходимо оперативно привести участок в порядок, убрать свалки, демонтировать несоответствующие постройки, провести работы по уничтожению инвазивных растений и т.п.

Важно зафиксировать факт выполнения работ: сделать фото- и видеофиксацию, оформить акты, сохранить договоры и платежные документы. После этого целесообразно уведомить контролирующий орган о том, что нарушение устранено, и приложить подтверждающие материалы. Если правообладатель не согласен с постановлением, он может обжаловать его в вышестоящий орган или в суд, представив доказательства об отсутствии правонарушения: документы о проделанных работах, экспертные заключения, показания свидетелей.

Выводы

Внесение изменений в Земельный кодекс РФ, включая закрепление понятия вида разрешенного использования земельного участка, имеет важное значение для правового регулирования землепользования и застройки населенных пунктов. Теперь правообладатели знают о допустимых видах деятельности на своем земельном участке, что способствует более грамотному планированию и управлению землей. Знание конкретных ВРИ облегчает получение разрешительной документации. Закрепленные понятия помогут предотвратить незаконное использование земли, а также позволят более эффективно проводить

контроль за соблюдением законодательства. Кроме того, это позволит избежать хаотичной застройки и беспорядочного использования участков, что является важным для сохранения экологического баланса и рационального использования природных ресурсов.

Изменение порядка перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию делает эту процедуру более прозрачной и публичной. Исключается возможность принятия произвольных и необоснованных решений со стороны должностных лиц, что способствует защите прав землепользователей и землевладельцев. Процедура становится более

формализованной и снижает коррупционные риски.

Новые нормы землепользования 2026 года ужесточили требования к правообладателям участков: расширили основания для штрафов, изъятия земли и проверок. В этой ситуации важно грамотно владеть информацией, знать категорию земли, ВРИ, ограничения по застройке и экологические требования. Знание и соблюдение норм законодательства по использованию и охране земельных ресурсов помогают снизить правовые риски и сохранить свой участок.

Библиографический список

1. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федер. закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_511107/?ysclid=mp8bq55jxe938208481.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/?ysclid=mp8btujb6g961554482.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/?ysclid=mp8buinspe894837086.

4. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федер. закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/?ysclid=mp8by3o8dl373997722.

5. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 01.04.2025 № 52-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_450392/?ysclid=mp8bykfjk9178171036.

6. О внесении изменений в Закон Новосибирской области «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области»: Закон Новосибирской области от 26.02.2026 № 63-ОЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/465778699?ysclid=mp8bzb5u4b131019682>.

7. Лукьянченко, С.Ю. Изменение порядка перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий / С.Ю. Лукьянченко, А.Е. Логиневская // Основные принципы развития землеустройства и кадастров: Материалы XXII Всероссийской научно-практической конференции, Новочеркасск, 14-16 апреля 2025 года. – Новочеркасск: Лик, 2025. – С. 185-190.

8. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 31.07.2025 № 294-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_511089/?ysclid=mp8c0twtkq908871604.

9. Об утверждении перечня опасных видов инвазивных (чужеродных) растений, которые не отнесены к карантинным объектам и в отношении которых должны приниматься меры по их выявлению, предотвращению их распространения и их уничтожению на особо охраняемых природных территориях федерального значения: приказ Минприроды России от 13.02.2026 № 77. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413673024/?ysclid=mp8c2wpfon814629832>.

10. Об объектах вспомогательного использования : письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 13.04.2020 № 3215-АБ/20. – [Электронный ре-

- сурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73837701/?ysclid=mp8c6ixe9077896337>.
11. Федоров А.И. Роль государственного мониторинга земель в управлении земельными ресурсами (опыт города Искитима) / А.И. Федоров, Н.О. Митрофанова, Е.Н. Лосева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 1. – С. 11-21.
12. Аминов Р.Р. Порядок установления вида разрешенного использования земельного участка / Р. Р. Аминов // Аллея науки. – 2025. – Т. 1, № 11(110). – С. 865-870.
13. Лосева Е.Н. Анализ основных функций органов местного самоуправления в области управления земельно-имущественным комплексом / Е.Н. Лосева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 1. – С. 22-28.
14. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/0ae5f877871ee503898135223e9e80e2d0532ef2/?ysclid=mp8c7h1afj168383421.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/4734407fbf4d5eec5306840f8b75b994e5d57090/?ysclid=mp8c9akkti485634473.

ABOUT SOME LAND USE REGULATIONS: LEGAL RISKS FOR LAND RIGHTS HOLDERS

E.N. Loseva, Candidate of Technical Sciences

A.V. Khozina, Student

**Novosibirsk State University of Economics and Management
(Russia, Novosibirsk)**

***Abstract.** Land relations in the Russian Federation are developing quite dynamically, due to the fact that technologies and conditions for land use are being improved. This leads to the constant updating of legislation in this area. In recent years, control over the use of land plots has become particularly tight. To achieve this, the authorities have expanded their powers to monitor compliance with land legislation, and have also tightened sanctions for violations. Failure to comply with land use and development regulations can result in serious legal consequences, such as fines, demolition of unauthorized structures, and seizure of land from owners.*

Compliance with legal regulations is becoming increasingly important in the context of urban development and the need to improve the rational use of agricultural land resources. Landowners should be aware of their rights and obligations, as well as the risks associated with violations of the law.

The article discusses changes in land legislation at the federal and local levels. It provides a brief analysis of the content of the new Chapter II.1 in the Land Code, defining the concept and classifying the types of permitted use. The article also discusses forms of control and responsibility in this area, and provides recommendations for owners of suburban plots.

***Keywords:** changing legislation; land plot; types of permitted use of land plots; change of land category; obligations of land plot owners; invasive plants; administrative liability.*