

Управление Росреестра по Костромской области (далее – Управление) информирует, что наиболее частым нарушением, которое совершают правообладатели земельных участков, является самовольное занятие земельного участка. Самовольное занятие земельного участка – это незаконное завладение территорией чужого земельного участка или его части без согласия правообладателя. Завладение чужой землей без законных оснований не только повлечет комплекс мер по защите нарушенного права, но и приведет к наложению административного штрафа.

Владение земельными участками может осуществляться гражданами и юридическими лицами на постоянной и временной основе, за плату или безвозмездно. Среди правовых и законных оснований для получения прав на землю можно выделить: выделение земельных участков во временное арендное пользование; приобретение земельного участка в собственность по договору купли-продажи; получение земельного участка по наследству; выкуп земельного участка у государства или муниципалитета по итогам аукциона; иные основания, перечисленные в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ) и Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ). В каждом из перечисленных случаев постоянный или временный владелец земельного участка приобретает право на защиту своего права от противоправных действий третьих лиц. Эта защита может осуществляться и от самовольного занятия земельного участка.

Под самовольным занятием земли понимаются следующие ситуации:

- противозаконные действия владельца земли, направленные на расширение площади своего участка путем вынесения элементов ограждения на границу своего земельного участка;

- перенос межевых знаков на чужую территорию;

- вынесение части здания или строения на чужую территорию, либо незаконное строительство на чужой земле;

- размещение имущества на чужом земельном участке без согласия надлежащего собственника;

- эксплуатация участка без наличия правоустанавливающих документов;

Правообладателями земельных участков (гражданами, юридическими лицами, публичными образованиями) при установлении самовольного занятия земельного участка могут предъявляться требования об устранении указанного нарушения.

Если этого не происходит, к нарушителю можно применить различные варианты защиты прав. Правообладатель земли обладает исключительными полномочиями по защите и восстановлению своих нарушенных прав, в том числе от самовольного занятия земельного участка. Среди вариантов защиты, которые предусматривают законодательные акты, можно выделить:

- самозащита нарушенных прав (например, перенос незаконных ограждений временного характера за пределы межевой черты);

- направление нарушителю письменного требования о прекращении противоправных действий;

- обращение в орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия муниципального земельного контроля, либо в Управление Росреестра по Костромской области, наделенное полномочиями государственного земельного надзора, с целью проведения проверки законности занятия земельного участка и привлечения к административной ответственности;

- направление искового заявления в суд о привлечении нарушителя к гражданской ответственности.

Для предъявления претензий необходимо иметь надлежащие правоустанавливающие документы. Необходимо учитывать, что все несформированные земельные участки принадлежат государству, которое делегировало свои полномочия муниципальным образованиям. По этой причине на территории РФ нет бесхозных земель. Даже если на участок официально не оформлено право собственности, самовольное занятие земли будет являться нарушением государственных или муниципальных интересов.

За самовольное занятие земельного участка или части земельного участка законодательством предусмотрена гражданская и административная ответственность.

Меры ответственности по ГК РФ включают в себя:

- предъявление требования об освобождении чужой земли (целесообразно сразу подготовить и вручить письменное требование, так как это потребуется на стадии судебного обращения);

- направление претензии о компенсации убытков и упущенной выгоды от незаконного использования чужой земли;

- предъявление искового заявления в суды общей юрисдикции о принудительном освобождении земли, взыскании расходов на устранение нарушения (например, возмещение затрат на снос самовольно построенных объектов на чужой территории), взыскании убытков и упущенной выгоды.

Статья 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) предусматривает санкционные меры за самовольное занятие земельного участка или его части. Административные санкции за самовольное занятие земельного участка по статье 7.1 КоАП РФ различаются в зависимости от утвержденной кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровая стоимость определяется по итогам государственной оценки земли и служит для целей налогового учета и взыскания штрафов. Если участок имеет определенную кадастровую стоимость, штраф будет взыскан в следующих пределах:

- для физических лиц – от 1 до 1.5% от кадастровой стоимости земельного участка, сумма штрафа не может быть менее 5000 рублей;

- для должностных лиц – от 1.5 до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей;

- для юридических лиц – от 2 до 3% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 000 рублей (необходимо учитывать, что в рамках данной статьи индивидуальные предприниматели приравнены к юридическим лицам).

Основаниями для составления протоколов по ст. 7.1 КоАП РФ являются плановые и внеплановые проверки органов муниципального земельного контроля или государственного земельного надзора, либо обращения лиц о фактах самовольного занятия земельных участков.

Взыскание сумм штрафов не устраняет иные меры ответственности. Даже после взыскания и уплаты штрафа самовольный захватчик обязан освободить чужой земельный участок, снести незаконные постройки и возместить причиненный ущерб. При отказе добровольно устранить нарушение и выплатить суммы наложенных штрафов, принудительное исполнение судебных актов будет осуществляться судебными приставами.