

Самозахват земли или незаконные прирезки

Очень сложно не попасть под искушение "присоединить" к своему участку приглянувшийся соседний бесхозный кусок земли. Как правило, увеличение площади своего земельного участка не затрагивает интересы соседей, поскольку земля вроде бы "ничья".

Под самозахватом земли подразумеваются действия со стороны граждан или юридических лиц, направленные на занятие земли без каких-либо имеющихся на такие действия документов.

Согласно законодательству Российской Федерации такие случаи определяются как правонарушение и караются в соответствии с законом штрафными санкциями или административным наказанием. При этом следует учитывать, что земля, не являющаяся собственностью муниципалитета, отдельных граждан или юрлиц, не бесхозная: она принадлежит государству. У любого земельного участка на всем огромном пространстве России имеется свой собственник.

Правовые последствия в данном случае определяются видом захваченного земельного участка. Если это земля, находящаяся в госсобственности, то это классифицируется как нанесение вреда государству. Земля подлежит обязательному возврату.

Самовольное занятие земельного участка считается административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП (Кодекс об административных правонарушениях) Российской Федерации - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица. В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

В том случае, когда за пользование конкретным участком земли не предусматривается необходимость оформления документов, подтверждающих право владения, аренды и прочее, законом самовольное использование участка не рассматривается как правонарушение. Правовые последствия в этой ситуации не грозят.

Обращаем внимание на то, что новыми поправками в Земельный кодекс Российской Федерации (введена глава IV) собственникам земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, было предоставлено право перераспределить к своим участкам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, т.е. присоединить к своему участку отрезки "ничейной" земли. Перераспределение указанных земельных участков осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков за плату при соблюдении ряда условий (ст. 39.28 - 39.29 Земельного кодекса РФ). В первую очередь это выгодно тем землевладельцам, которые в свое время уже самовольно заняли и "присоединили" к своему земельному участку небольшие отрезки неиспользуемой земли, например, передвинув забор в сторону, и не могли легализовать и оформить в собственность прирезанную землю.

Следует отметить, что речь идет не о крупных самозахватах земельных участков, а о присоединении к своему участку именно небольших отрезков земли, так как основным условием перераспределения земель, предусмотренным ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, является то, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, должна увеличиваться в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В земельном законодательстве Российской Федерации в части самовольного занятия земель произошли существенные изменения. Крупные самозахваты земельных участков являются деянием противоправным, влекущим наложение соответствующей ответственности (административной или уголовной). Здания, строения и иные сооружения, построенные на самовольно занятых земельных участках, являются самовольными постройками и подлежат сносу. В статье 76 Земельного кодекса РФ отмечается, что захватчику никоим образом не возмещаются расходы, понесенные на освоение земли. Таким образом, получается, что все, что делалось на участке, не подлежит компенсации при возврате его законному владельцу.

В заключении хотим отметить, что законодатель разрешил землевладельцам перераспределить к своим участкам небольшие отрезки земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за плату при соблюдении определенных законодательством Российской Федерации условий.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области

Контакты для СМИ

Людмила Новикова
ведущий инженер
+7 4742 35-81-59

+7 4742 35-02-62
pressa.48@yandex.ru
fgu48@u48.rosreestr.ru