Управление Росреестра по Костромской области (далее – Управление) информирует о наиболее часто встречающихся нарушениях требований земельного законодательства - самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, и дает рекомендации в целях недопущения данного нарушения.

Согласно установленному Правительством Российской Федерации порядку, к компетенции Росреестра и его территориальных органов отнесено осуществление контрольных мероприятий за соблюдением выполнения требований земельного законодательства, в том числе, о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе, использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок (статья 7.1 КоАП РФ).

Исходя из норм Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и гражданского законодательства, под самовольным занятием земли понимаются следующие ситуации:

- противозаконные действия владельца земли, направленные на расширение площади своего участка;

- вынесение элементов ограждения на границу своего земельного участка;

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

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

- эксплуатация участка без наличия правоустанавливающих документов;

- использование земли для коммерческих целей без оформления предпринимательской деятельности или специальной разрешительной документации.

Любой самозахват, совершенный со стороны граждан или юридических лиц, рассматривается как нарушение земельного законодательства, наносящее ущерб экономике, пользователям и собственникам земли.

За самовольное занятие земельного участка предусмотрен административный штраф, размер которого пропорционален площади самовольно занятой части земельного участка и составляет:

* 1-1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не мене 5 тыс. руб. – для физических лиц;
* 1,5 – 2% кадастровой стоимости участка, но не менее 20 тыс. руб. – для должностных лиц;
* 2-3% кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб. – для юридических лиц.

Если кадастровая стоимость земельного участка не определена, штраф за его самовольное занятие будет таким:

* От 5 тыс. до 10 тыс. руб. – для физических лиц;
* От 20 тыс. до 50 тыс. руб. – для должностных лиц;
* От 100 тыс. до 200 тыс. руб. – для юридических лиц.

При этом, за административные правонарушения, предусмотренные статья 7.1 КоАП РФ, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Правообладатель земли обладает исключительными полномочиями по защите и восстановлению своих нарушенных прав, в том числе от самовольного занятия участка.

Без проведения процедуры межевания границы земельного участка остаются не установленными, а площадь - декларированной. В связи с тем, что достоверно не определено местоположение границ земельного участка, а площадь не уточнена, участок может стать объектом спора с соседями, возможен также самовольный захват этого участка или его части.

В основном, земельные споры между землепользователями и землевладельцами соседних участков происходят из-за разногласий в установлении смежных границ. При этом, в соответствии с действующим законодательством, земельные споры рассматриваются исключительно в судебном порядке.

Поэтому во избежание проблем, связанных с земельными спорами и судебными тяжбами необходимо своевременно уточнить границы земельного участка и внести сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости.

Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельные участки, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), чтобы удостовериться в том, что у вашего участка установлены границы.

Это могут быть следующие бумаги:

- решения и постановления государственных органов или муниципалитета, вынесенные в пределах их полномочий;

- различные договоры совершения сделок с землей;

- свидетельства о праве на наследство;

- решения суда, которые вступили в законную силу;

- свидетельства, подтверждающие полномочия на землю, полученные в соответствующих государственных органах;

- прочие документы о предоставлении правомочий на землю, перешедшие от предыдущего владельца.

В качестве неотъемлемого приложения к бумагам, требуемым для регистрации правомочий, выступает кадастровый план на землю, отражающий его кадастровый номер.

Рекомендуем землевладельцам: проверьте, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком, на котором вы развели огород, построили дом, гараж, баню и другие объекты. Убедитесь, что используемое в хозяйстве имущество - дрова, строительные и иные материалы, размещены вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории и не на участке соседей.