

**18.10.2022**

**Последствия самовольного занятия земельного участка**

Наиболее распространённым нарушением земельного законодательства является самовольное занятие земельного участка.

Самовольное занятие может выражаться в противоправной застройке земельного участка, временном или постоянном складировании, использовании земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а также использовании земельного участка без оформленных в установленном порядке документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности.

Лицам, самовольно занимающим пустующие земельные участки, следует знать, что в соответствии со ст. 16 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований являются государственной собственностью. Иными словами, у любого земельного участка есть собственник. Собственниками могут быть: граждане,  юридические лица, муниципальные образования, субъекты Российской Федерации или Российская Федерация.

Также к самовольному занятию земельного участка относятся и действия собственника (арендатора), направленные на расширение границ своего земельного участка путём самовольного (необоснованного) вынесения ограждения земельного участка за его фактические границы, а также размещение строений или осуществление складирования за границами предоставленного ему участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не может приобретать на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Согласно пункту 1 ст.60 Земельного кодекса РФ следствием самовольного занятия земельного участка является обязанность лица по восстановлению нарушенного им права.

В соответствии со ст. 76 Земельного кодекса РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляются виновными лицами за свой счет.

Кроме того, в соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ права, сделки и ограничения на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Таким образом, имея на руках документ о предоставлении земельного участка в собственность, договор аренды  или иной документ, необходимо обязательно обратиться в соответствующий государственный орган для регистрации своего права на земельный участок, поскольку правоустанавливающие документы на земельный участок должны быть оформлены в установленном порядке, т.е. зарегистрированы.

Это же относится и к отчуждению (продаже, дарению) земельного участка. В противном случае, при заключении устной сделки или сделки в письменной форме без последующей государственной регистрации перехода права, продавец или даритель остаётся полноправным собственником земельного участка. А действия покупателя (или одаряемого), осуществляющего пользование участком, без регистрации своего права подпадают под действие ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

В случае самовольного занятия земельного участка  наступает административная ответственность.

Административная ответственность за такое правонарушение предусмотрена  ст. 7.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях, согласно которой самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, 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.

Специалист-эксперт Стрежевского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Мадина Везирова