

САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Самовольное занятие земельного участка является причиной наибольшего количества обращений, поступающих в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области-Кузбассу, относящихся к компетенции отдела государственного земельного надзора.



Исходя из обширной практики, чаще всего нарушения выявляются при использовании земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

Так, правообладатели земельных участков с декларированной площадью (то есть участков, у которых не установлены координаты угловых поворотных точек границ в соответствии с действующим законодательством), не зная фактической площади в границах существующего ограждения со временем начинают использовать прилегающую территорию, а спустя длительный период от вступления в право и вовсе огораживают, размещают постройки и иные объекты на прилегающих к принадлежащим им земельным участкам, фактически являющихся землями общего пользования. По мере формирования новых смежных земельных участков, существующее местоположение ограждений воспринимается собственниками таких участков как некая исторически сложившаяся застройка и обычно не вызывает вопросов.

При проведении межевания земельного участка кадастровый инженер согласовывает местоположение границ с правообладателем, однако в силу своей некомпетентности и, полагая, что местоположение границ земельного участка совпадает с фактическим ограждением, собственники согласовывают иные границы, не полностью включающие в себя огороженную территорию. Это может быть обусловлено невозможностью включить всю территорию, используемую правообладателем в границы земельного участка по причине несоответствия площадей, в случаях, когда фактическая площадь значительно превышает площадь, указанную в правоудостоверяющих документах или ограничениями градостроительных регламентов, такими как границы территориальной зоны или местоположением красной линии застройки.

В случаях, когда границы смежных земельных участков установлены таким образом, что фасадные стороны не совпадают между собой, правообладатели стремятся выровнять местоположение ограждений с учетом личной выгоды. Установленное ограждение «вровень с соседом», а не по границам земельного участка также является самовольным занятием

земельного участка.

При использовании земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности нескольким лицам, в том числе земельных участков под многоквартирными жилыми домами, один или несколько собственников, полагая, что вправе распоряжаться частью такого земельного участка по своему усмотрению, размещают на них свои сооружения, например, гаражи, погреба, иные хозяйственные постройки. Кроме того, в условиях сложившейся плотной городской застройки все чаще ограничиваются въезды на такие земельные участки с помощью шлагбаумов, которые могут быть размещены как в границах земельного участка, так и на землях общего пользования.

Во многих случаях самовольное занятие земельных участков физическими лицами происходит непреднамеренно, однако это не отменяет ответственности за данное правонарушение.

Ответственность за совершение административного правонарушения, предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – самовольное занятие земельного участка, влечет наложение штрафа.

Сумма штрафа	Категория лиц
1-1,5% (но не менее 5000 тыс. р.).	для граждан
1,5-2% (но не менее 20000 тыс. р.).	для должностных лиц
2-3% (но не менее 100 000 тыс. р.).	для юридических лиц

В случае, когда кадастровая стоимость земельного участка не определена, штрафы составляют: для физических лиц (граждан) – в размере от пяти до десяти тысяч рублей, должностных лиц – от двадцати до пятидесяти тысяч рублей, юридических лиц – от ста до двухсот тысяч рублей.

Для предупреждения самовольного занятия земельного участка правообладателю в первую очередь необходимо знать о местоположении границ принадлежащего/предоставленного ему земельного участка.

В случае, если границы земельного участка установлены в соответствии с действующим законодательством возможно осуществить вынос в натуру угловых поворотных точек такого участка. Это довольно распространенная услуга, которую предоставляют геодезические организации на коммерческой основе с помощью специального оборудования.

Если же границы земельного участка не установлены, а площадь его декларированная, возможно проведение межевания. При этом стоит учитывать, что площадь земельного участка может быть увеличена, но не более чем на 10% от его декларированной площади. Кроме того, площадь земельного участка может быть увеличена путем перераспределения.

При использовании земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности нескольким лицам для размещения на них каких-либо объектов, необходимо согласование собственников таких земельных участков, которое может быть получено путем проведения общего собрания.

Своевременное решение всех вопросов по приведению в соответствие границ занимаемой территории обязательно поможет правообладателям соблюсти действующее земельное законодательство и избежать самовольного занятия земельных участков.

Управление Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.
