

Что делать, если сосед захватил часть земельного участка?



Земельные участки представляют собой особую категорию недвижимости. Эксплуатация наделов незаконным путем запрещена на законодательном уровне. Собственник земли в результате чьих-либо незаконных действий рискует получить серьезные материальные потери, возникшие вследствие захвата участка и использования его не в соответствии с назначением. Возможности разрешения ситуации и ответственность виновных лиц рассматриваются в этой статье.

Что относится к самовольному занятию земельного участка

Под самовольным занятием земельных участков понимают административное правонарушение, которое заключается в покушении на землевладение, находящееся в собственности:

- государственной;
- муниципальной;
- частной (физических лиц либо юридических);
- лицом, у которого отсутствуют законные полномочия по распоряжению и пользованию захваченной землей.

Так как указанные действия являются противозаконными, то к нарушителям применяются предусмотренные статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, меры административной ответственности.

Это понятие предполагает, что свободных земель, которые при желании можно просто занимать и эксплуатировать, не бывает.

Земельный участок, оформленный в собственность, обеспечивается защитой от посягательств третьих лиц. Серьезным нарушением при пользовании землей считается постройка капитальных объектов на участке, не являющемся собственностью данного лица. На практике такие случаи встречаются нередко.

Помните, что произвести узаконение такого строения и получить участок, на котором оно возведено, в собственность, довольно проблематично. Нередко собственников самовольных построек обязывают к сносу такой недвижимости за счет собственных средств и выплате штрафа за совершенное правонарушение.

Кроме того, часто встречаются и прочие нарушения.

Это могут быть:

- самовольная эксплуатация соседних наделов в личных целях (например, для размещения автотранспорта или выращивания овощей и прочее);
- нарушение предусмотренных нормативов отступа от линейно-кабельных сооружений;
- эксплуатация чужой земли для размещения материалов;
- несоблюдение установленных при межевании границ с соседним землевладением.

Статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено, что при самовольном занятии землевладения либо его части, в том числе в случае эксплуатации надела при отсутствии закрепленных нормами российского законодательства правомочий на данное землевладение – следует наказание в виде административного штрафа.

Штрафные санкции определяются исходя из конкретных обстоятельств:

- если имеется информация о кадастровой стоимости объекта:
- физическим лицам – 1 – 1,5% от кадастровой оценки землевладения (минимум 5000 рублей);

- должностным лицам – 1,5 – 2% от кадастровой оценки земли (минимум 20000 рублей);
- организациям – 2 – 3% от кадастровой стоимости надела (минимум 100000 рублей);
- когда данные о кадастровой стоимости землевладения отсутствуют, штраф устанавливается следующим образом:
 - гражданам – 5000 – 10000 рублей;
 - должностным лицам – 20000 – 50000 рублей;
 - организациям – 100000 – 200000 рублей.

Кроме того, указанным кодексом устанавливается следующее:

- за совершение административных правонарушений в сфере землепользования, индивидуальные предприниматели привлекаются к ответственности аналогично юридическим лицам;
- расчет административного штрафа при самовольном занятии землевладения осуществляется с учетом информации о кадастровой оценке надела, и назначается в размере, пропорциональном параметрам самовольно занятой территории.

Помните, что в случае самозахвата посторонним лицом вашего участка, следует руководствоваться следующими правилами:

- согласно статье 301 Гражданского кодекса РФ, владелец вправе потребовать возврата своего надела, если лицо пользуется им в нарушение закона;
- в соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса РФ, владелец вправе потребовать устранения допущенных нарушений, даже в том случае, если они не привели к утрате правомочия владения землей. Это означает, что при создании препятствий в использовании вашего участка, но не лишения правомочий владения, вы вправе обратиться в суд с негаторным иском;
- согласно статье 208 Гражданского кодекса РФ, правила об исковой давности в отношении требований собственника участка об устранении нарушений его прав, не

применяются. Таким образом, продолжительность правонарушения не препятствует удовлетворению притязаний истца в суде;

- основанием для предъявления искового заявления может быть как самозахват вашей территории, так и нарушение владельцами соседних участков санитарных норм. К примеру, если сосед построил баню либо другой объект ближе, чем в одном метре от границ вашего землевладения. Либо сосед неправильно расположил туалет. То же самое касается проведения электричества путем размещения проводов над принадлежащими вам строениями. В соответствии с указаниями санитарных норм, соседское домовладение должно располагаться от вашей ограды на расстоянии не менее трех метров, сараи – не менее четырех метров, иные постройки (бани, гаражи и тому подобное) – не менее одного метра, кусты – от одного метра, деревья – два – четыре метра.

При наличии посягательств на вашу территорию от владельца соседнего надела, придерживайтесь такой последовательности:

- Попробуйте разрешить конфликт мирным путем (в досудебном порядке). В первую очередь побеседуйте с владельцем соседнего участка. Возможно, он попросту не знает о том, что захватил часть вашей земли. Произведите сравнение границ принадлежащих вам земель при помощи правоустанавливающих документов – это может вполне хватить для разрешения ситуации;
- Как же быть, если соседям известно о совершенном правонарушении, но они не желают освободить вашу территорию? В первую очередь обратитесь с жалобой к местной администрации. Это может подействовать на нарушителей;
- Если указанные действия оказались безрезультатными, то обратитесь к органу по рассмотрению споров, связанных с землей – земельному комитету. При наличии документального подтверждения совершенного

правонарушения в сфере пользования землей, вы можете предъявить его в качестве доказательства в судебном органе.

Что делать, если сосед захватил часть участка с установленными границами

Если соседями захвачена часть земельного участка, границы которого были определены при проведении межевых работ, придерживайтесь такого порядка:

- уточните, зафиксированы ли границы надела в кадастровом паспорте и соответствуют ли они тем показателям, которые установлены при межевании;
- в соответствии с нормами действующего законодательства, установление границ землевладений происходит с учетом данных государственного кадастра недвижимости. Это означает, что согласно обозначениям точек границ, зафиксированными при помощи межевых знаков и отраженных в ЕГРН. Эта информация указывает, в каком месте и каким образом проходят границы между наделами. Такие мероприятия исполняются только землеустроительными компаниями, обладающими соответствующей лицензией. При получении таких сведений, точно указывающих на наличие нарушений границ, обратитесь к соседям и поговорите о возникшей проблеме;
- если мирным путем договориться не удалось, обратитесь в судебный орган для защиты своих законных прав с иском о признании границы, установленной в соответствии с законодательством, и восстановлении границ вашего надела;
- для обращения в суд подготовьте пакет документации, состоящий из: правоустанавливающих бумаг на землевладение (договоры купли-продажи, аренды, свидетельства на право пожизненного наследуемого

владения и прочее), кадастрового паспорта на землю и межевого дела.

Что делать, если сосед захватил часть участка с неустановленными границами

Если границы принадлежащего вам надела установлены не были, и межевые работы не проводились, действуйте следующим образом:

- Проведите межевание земли. Установление границ при этом происходит на основании данных геодезической съемки участка и тех документов на него, которые у вас имеются. В итоге происходит оформление акта о согласовании границ (входит в компетенцию кадастрового инженера) на обратной стороне межевого плана. Не забывайте, что только в случае, когда указанный акт содержит подписи лиц, заинтересованных в данном вопросе (владельцев соседних земель), можно говорить о согласовании границ. Исключительной является ситуация, когда собственники смежных наделов не соглашаются на подписание данного акта;
- Попробуйте найти решение, поговорив с собственниками соседнего надела (согласно установленной информации), выяснив в беседе, какие границы устраивают всех владельцев;
- Если к общему решению прийти невозможно, то после подготовки акта о согласовании, подайте исковое заявление в судебную инстанцию.

Заявление на соседа по земельному участку в администрацию

Для того, чтобы иск на владельца соседней земли был удовлетворен, придерживайтесь порядка его подачи. Первым делом

составьте претензионное письмо, адресованное собственнику или арендатору соседнего участка, совершившему правонарушение.

Закажите проведение землеустроительной экспертизы в случае, если это необходимо.

Данные, полученные в результате ее проведения, понадобятся при осуществлении защиты ваших прав в суде, а расходы, понесенные в связи с работой, выполненной кадастровым инженером, будут взысканы с нарушителя.

Если с владельцем смежного надела прийти к взаимному согласию не получается, подготовьте доказательства нарушения, приобщите к ним ответ, предоставленный соседом и напишите жалобу местной администрации.

Для обращения в администрацию, выясните полное название органа. Уточните, в какую администрацию необходимо обратиться, используя данные о месте вашего нахождения. Как правило, функционирует несколько отделений, занимающихся подобными проблемами. Главное место для обращения – районная администрация. Специалисты детально рассмотрят ваше ходатайство, после чего будет вынесено соответствующее решение.

Заявление на соседа по земельному участку в земельный комитет

После того, как вы подадите заявление, компетентным органом будут зафиксированы обстоятельства правонарушения в области земельных правоотношений, оформленная таким образом бумага послужит в качестве доказательства в судебном процессе.

Составленное заявление сопроводите копиями документов, являющихся основанием возникновения права на участок, важное значение также несет акт о межевании надела.

Если после рассмотрения комитетом вашей жалобы, ситуация не

изменится, обращайтесь в судебные органы.

Обращение в суд, если сосед занял часть участка

После того, как исковое заявление подано (в случае, когда другие возможные варианты разрешения ситуации уже применялись), суд назначает проведение экспертизы, определяющей особенности инвентаризационных дел участников процесса, сведения, полученные в результате геодезических съемок и тому подобное.

Подтверждение права собственности на захваченную часть надела происходит при помощи определенной документации. При ее отсутствии (а также при участии со стороны ответчика опытного адвоката), вероятность выиграть дело весьма мала. Поэтому при отсутствии необходимых документов – в первую очередь соберите их. К примеру, в случае перехода к вам домовладения в рамках наследства, обратитесь в нотариальную контору – бумаги должны находиться в соответствующем наследственном деле.

Подготовьте разнообразные подтверждения своих притязаний: это может быть документация на землевладение, свидетельские показания, заключения экспертов в отношении сроков посадки находящихся на территории деревьев, снимки землевладения, остатки ограждений, если они имеются, и тому подобное.

В органы прокуратуры обращаться можно, но это нецелесообразно – там не будут назначать проведение экспертиз и устанавливать захватчика. Именно по этой причине желательно подавать исковое заявление в судебный орган.

Исковое заявление в суд, если сосед захватил часть земельного участка

Вверху документа напишите, в какой судебный орган адресуется

иск, и укажите, каким должностным лицом он будет рассматриваться – мировым судьей. Также обозначьте истца и ответчика. Название документа будет выглядеть так: «Исковое заявление об установлении границ земельного участка».

Текст указанного иска начинайте с описания вашего землевладения, его площади и другой важной информации, ваших правомочий на объект, которые обеспечивают право на обращение в судебный орган и выступление в качестве правоспособного истца.

Затем пропишите следующие сведения:

- описание правонарушения и дату его обнаружения;
- суть совершенного правонарушения, ссылки на положения закона, которыми пренебрег владелец соседней земли;
- какие действия были вами предприняты для разрешения сложившейся ситуации. Приведите все совершенные попытки урегулировать вопрос в досудебном порядке;
- укажите, каковы были действия ответчика при отказе от разрешения проблемы мирным путем;
- обратитесь к суду с просьбой о полном восстановлении границ наделов, ссылаясь при этом на законодательные положения.

Завершите документ датой его составления и своей личной подписью.,

Что будет, если сосед захватил часть земельного участка и возвел там строения

Исход ситуации с захватом землевладения напрямую зависит от предоставленных доказательств.

Если вы располагаете подтверждениями противоправных действий со стороны соседа и получили судебное решение,

свидетельствующее в вашу пользу, это может привести к таким последствиям:

- возвращению захваченной земли (несмотря на то, что в соответствии с документацией ее и не забирали), и восстановлению прежних границ;
- ликвидации незаконно возведенных соседями на территории вашего надела построек (происходит за собственные средства нарушителя);
- уплате захватчиком штрафа за самовольную эксплуатацию землевладения при неимении соответствующей документации и без одобрения владельца, выраженном согласно предписаниям законодательства (для физических лиц – от 500 до 1000 рублей);
- выплате штрафа за самовольное строительство при неимении правоустанавливающих бумаг и разрешительной документации для возведения построек.

Проведение землеустроительной экспертизы происходит за счет средств заявителя, но при вынесении судом положительного решения, затраченные суммы взыскивают с ответчика.

Ответственность за самовольный захват земли

Так же, как и для других нарушений законодательства, для самовольного захвата землевладения законодатель устанавливает разные меры ответственности.

Если применяется административное взыскание – надел возвращается собственнику, а расходы на улучшения, освоение и возведение построек возмещению не подлежат.

При гражданско-правовой ответственности предполагается выплата штрафа за незаконное землепользование. Физическим лицам он назначается в сумме до 1,5% от стоимости надела по кадастру, должностным лицам – до 2%, индивидуальным предпринимателям,

эксплуатирующим надел в своих интересах – до 3% от стоимости участка по кадастру.

Если землевладение на кадастровом учете не состоит, и установить точный размер штрафа невозможно, то применяют фиксированную ставку:

- физическим лицам – 5000 – 10000 рублей;
- должностным лицам (руководству небольших компаний) – до 50000 рублей;
- крупным предпринимателям – до 200000 рублей.

Размер штрафных санкций определяется исходя из кадастровой оценки той части надела, которая эксплуатируется в личных интересах.