

# Как захватить землю и ее оформить по закону РФ?



Сегодня получить землевладение в безвозмездном порядке довольно нелегко. Иногда даже те наделы, которые используются гражданами, не находятся в собственности. Можно ли осуществить захват участка и узаконить его? Ситуации случайного или преднамеренного захвата прилегающих земель в наше время встречаются часто.

Такая земля может быть свободной от чьего-либо пользования, поэтому по сути, ее захват никому не вредит. В некоторых случаях присвоение свободных наделов даже идет на пользу, так как заброшенные земли расчищаются и приводятся в порядок. Однако все участки, не имеющие владельцев, находятся в собственности государства. А это означает, что пользование ими, при отсутствии разрешительной документации, является незаконным. Как же оформить самозахват земельного участка?

## Как узаконить самозахват земельного участка

Под самовольным захватом землевладения подразумевается осуществление владения наделом, который относится к общему пользованию или территорией, находящейся в собственности иного лица, бесплатно и без заключенного договора. Нередко физические и юридические лица пользуются соседними землями в собственных интересах, что по факту является незаконным (ведут хозяйство, строят объекты недвижимости и тому подобное).

**Незаконный захват недвижимости может производиться различными путями:**

- Использование объекта, принадлежащего одному физическому

лицу другим лицом. Такое возможно, когда землевладелец на протяжении долгого времени не объявляется. Также подобное явление может иметь место тогда, когда собственником соседнего участка неверно установлено ограждение территории;

- Самозахват надела физического лица юридическим. Чаще всего организации прибегают к использованию соседних наделов частных лиц для расположения технических установок или свалок;
- Самовольное пользование участка, находящегося в собственности юридического лица, физическими лицами. Такое явление не особо распространено. Как правило, организациями устанавливается ограждение купленных наделов, что препятствует незаконным захватам;
- Захват земельного участка, не принадлежащего ни физическим, ни юридическим лицам. Чаще всего такое происходит ввиду того, что люди не предполагают возможной ответственности за такого рода деяния. При этом земли, не оформленные на физических лиц или организации, считаются государственной собственностью. Для того чтобы законно использовать такие участки, заранее получите согласование, обратившись в местные органы власти.

**Контроль за законностью в области владения наделами земли осуществляет Кадастровая палата.**

Согласно положениям действующего законодательства, физические и юридические лица не вправе производить изменение границ землевладений без оформления надлежащей документации.

Весной 2015 года юридической силой был наделен Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Им предусматривается право на упрощенное оформление добавочных участков в собственность (иначе это называют прирезкой к земле). Это процесс осуществляется на платной основе, но

стоимость такого объекта при этом снижается. В такой ситуации единственной проблемой может стать нахождение надела в собственности физического или юридического лица.

**В соответствии со статьей 60 Земельного кодекса РФ, при незаконном захвате участка, оформленного в собственность определенного лица, совершивший противоправное деяние должен произвести восстановление прав собственника за счет собственных средств.**

В первую очередь, получите кадастровый паспорт земельного участка. При его оформлении уже возможно узнать, что у недвижимости есть собственник. Тогда остается единственный вариант – разыскать владельца и вместе с ним решить вопрос об оформлении самовольно захваченного надела путем заключения договора купли-продажи.

**Если земля не имеет собственника, то выполните следующие действия:**

- Предоставьте в территориальный отдел Кадастровой палаты комплект документации, доказывающей владение участком (платежными бумагами, показаниями соседей и тому подобное), вместе с написанным заявлением;
- После подачи документов происходит формирование специальной комиссии. Специалистами проводится оценка землевладения, определение его границ, и отображение в генеральном плане;
- Ориентируясь на рыночную стоимость надела, выкупите недвижимость в целях приобретения законных прав на объект.

Бывают случаи, когда допускается оформление самовольно захваченного надела посредством договора дарения. Для этих целей требуется признание законности захвата земли комиссией. Как правило, затруднений в таком случае не бывает. Самозахват землевладения могут признать в качестве незаконного, если участок предназначен для строительства дороги или других

объектов инфраструктуры. Если комиссия выдала Вам разрешение на оформление права собственности, обратитесь в органы Росреестра и зарегистрируйте право на самозахваченную землю.

Трудности при оформлении самовольно используемых участков могут возникнуть при наличии на них сооружений. В силу того, что ведение строительства без получения необходимых документов законом запрещается и не относится к Земельному кодексу РФ, вероятно, для узаконения права на надел, строение придется подвергнуть сносу.

**Право собственности на участок, на котором построены объекты недвижимости, признается лишь в судебном порядке. В таких обстоятельствах обратитесь за помощью к компетентному в земельных вопросах правоведа.**

На основании статьи 234 Гражданского кодекса РФ, лицо, владеющее землей, права на которую документально не подтверждаются, но при этом более 15 лет добросовестно пользуется ею, вправе оформить на нее право собственности. Это положение применимо как физическим, так и юридическим лицам.

По отношению к федеральным и муниципальным органам власти, а также Российской Федерации и ее регионам, это правило не действует. Следовательно, согласно вышеуказанной статье, оформление в собственность возможно только для частной самозахваченной земли.

**Помните, что для оформления участков в силу приобретательной давности, необходимо наличие определенных обстоятельств:**

- Владеть наделом нужно не менее 15 лет. Отсчет времени начинается с того момента, когда началась эксплуатация земли;
- Участок должен находиться в непрерывном владении. Это означает, что в течение обозначенного выше срока объектом владело одно и то же лицо. Во внимание принимается передача надела третьим лицам и возникшее правопреемство (при наследовании земли);

- Пользование недвижимостью как своей собственной. Участок эксплуатировался по целевому назначению, при этом извлекались его полезные свойства;
- Землепользование происходило открыто. По возможности привлечите свидетелей, которые смогут подтвердить это обстоятельство;
- Владение участком было добросовестным. Это подразумевает, что самозахват земли произошел по той причине, что не было известно и принадлежности ее другому лицу.

Так как признание прав на землевладение по приобретательной давности относится к компетенции суда, получите консультацию у грамотного юриста, который сможет правильно составить исковое заявление и собрать требуемую документацию.

**Для регистрации узаконенного правомочия по владению участком в компетентных органах, подготовьте следующий пакет документов:**

- надлежащим образом оформленное заявление;
- ваш паспорт;
- платежный документ, подтверждающий уплату штрафа, который в обязательном порядке должен оплатить любой владелец, эксплуатирующий участок незаконно;
- кадастровый паспорт на землевладение, отражающий уникальный номер надела;
- выписка из ЕГРН, фиксирующая право на владение землей, а также план последующего изменения проведением работ строительного типа, если они намечаются;
- сведениях о сроках эксплуатации участка, предшествующей самозахвату;
- бумаги, подтверждающие данные о постановке недвижимости на учет и осуществлении государственной регистрации. Кроме того, приобщите информацию в отношении границ землевладения и прочих его характеристиках;
- решение, вынесенное специалистами, о возможности выкупа конкретного надела.

Во избежание получения отказа, любые данные об участке отображайте точно и безошибочно. По возможности выясните сведения относительно границ земель, находящихся в непосредственной близости от вашего участка. При выявлении расхождений, оформление прав на землевание, минуя судебный процесс с соседями, произвести будет невозможно.

Федеральное законодательство четко урегулировало процедуру регистрации в Росреестре, а вот изначальные этапы мероприятия могут длиться от двух недель до нескольких месяцев. Объясняется это определенными нюансами по согласованию самовольных захватов с органами местной власти и собственниками соседних землевладений.

**Для скорейшего завершения процесса обратитесь к опытному юристу, специализирующемуся на разрешении подобных вопросов. При помощи специалиста более оперативной будет даже судебная процедура согласования захвата надела.**

Регистрация органами Росреестра составит от 5 до 12 дней, это зависит от того, какой способ предъявления документации Вами выбран (непосредственно в регистрирующий орган, многофункциональный центр или при помощи официального портала госуслуг).

Иногда некоторые землевладельцы при продолжительном использовании наделов могут нарушать пределы установленных границ. Когда объект недвижимости не находится в собственности соседей, не относится к заповедным зонам или национальным паркам, допустимо узаконение по упрощенной схеме, по-другому именуемой «дачная амнистия».

Смысл ее заключается в том, что процедура оформления земель и возведенных на них построек в собственность значительно упрощается.

**Однако при этом не забывайте об обязательных условиях:**

- если надел присоединяется, то его категория должна быть

аналогична основному землевладению;

- самозахваченный объект не может предназначаться для общественного использования;
- размер площади нового владения не должен противоречить законодательно установленным нормам.

Аналогичность категорий подразумевает, что присоединение сельскохозяйственного участка допустимо лишь к земле с таким же назначением.

**При измерении площади процесс индивидуален, однако размер участка не должен быть больше, чем 10 % от габаритов основной земли.**

Если названная характеристика все же превышает, то образуется новый земельный объект, а выкуп его происходит согласно данным о кадастровой цене. Если Вы присоединяете участок садоводческого товарищества, в первую очередь узаконьте права на основную землю, если это не производилось.

**В этих целях посетите Росреестр с пакетом документации на оформляемое имущество.**

После приобретения права собственности приступайте к приобщению участка по разработанному и приведенному выше алгоритму. Нормами Федерального закона от 21.06.2014 учреждается государственный земельный надзор, муниципальный, а также общественный земельный контроль. Тем самым, обнаружение самозахватов для государства стало легче, а ведь подобные деяние чреваты административной ответственность в виде штрафов, налагаемых на захватчиков.

## **Последствия самовольного захвата земли**

Самовольная эксплуатация надела подразумевает, что захватившее его лицо не наделяется правомочиями на такое имущество. Таким образом, если Вы не можете претендовать на возмещение убытков,

возникших вследствие постройки объектов недвижимости на этой земле от муниципальных властей.

**Однако предусматривается также возложение административной ответственности в виде штрафа за противозаконное пользование землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.**

Когда самовольный захват осуществлен совместно с мошенническими действиями или ведением незаконного предпринимательства, это может повлечь и уголовную ответственность, в соответствии с действующим законодательством.

Чтобы исключить вероятность наступления негативных последствий, своевременно узаконьте самовольный захват, даже если он произошел не по вашей инициативе, а ввиду определенных обстоятельств. Кодекс об административных правонарушениях РФ регулирует порядок наложения штрафов.

**Они применяются в зависимости от:**

- постановки на кадастровый учет;
- размера кадастровой оценки землевладения.

**При постановке земель на учет и расчет ее стоимости по данным кадастра, применяют такие штрафные санкции:**

- физическим лицам – от 1 до 1,5 % от оценки, но не менее 5 тысяч рублей;
- должностным лицам – 1,5-2% от цены, но не свыше 20 тысяч рублей;
- юридическим лицам – от оценки, но не меньше, чем 100 тысяч рублей.

Штраф будет иметь фиксированную сумму в случае, если данные о кадастровой стоимости надела отсутствуют.

**Тогда он составит:**

- физическим лицам – от 5 до 10 тысяч рублей;
- должностным лицам – 20 – 50 тысяч рублей;
- юридическим лицам – от 100 до 200 тысяч рублей.