

# Куда жаловаться, если сосед захватил землю незаконным путем?



Нередко на практике возникают споры по поводу земельных участков, в которых речь идет об их незаконном использовании. Что понимается под этим и какую ответственность понесут лица, самовольно захватившие и использующие не принадлежащие им земли? Можно ли избежать ответственности в этих случаях?

## Что такое захват земельного участка

Все земельные участки имеют своего хозяина. Ими могут быть частные лица, организации, муниципальные образования или государство. Нет ни одного метра земли, который бы не принадлежал никому. Право собственности охраняется законом. Любое посягательство на чужую собственность преследуется законом. Поэтому никто не сможет безнаказанно использовать не принадлежащие ему земли в своих интересах.

**Очень часто встречаются факты незаконного возведения строений на территории, не принадлежащей этим лицам. При таких обстоятельствах речь идет о самовольных постройках.**

Важно знать, что узаконить построенный на чужом земельном участке жилой дом практически невозможно. По закону он подлежит сносу. Затраты, понесенные владельцем незаконного строения, никем ему возмещены не будут. Более того, ему придется сносить построенный объект за счет собственных средств и заплатить штрафы за нарушение правил землепользования.

**Наряду с этим на практике имеют место и другие случаи допускаемых нарушений земельного законодательства:**

- использование земли, прилегающей к принадлежащему собственнику участку. К примеру, хозяин дома выращивает на ней овощи, оборудует ее под размещение автомобиля или хранит на ней строительные материалы или другое имущество;
- нарушение норм отступа от объектов;
- несоблюдение границ смежных участков. Не всегда указанные выше нарушения совершаются умышленно. Иногда невольный нарушитель закона может заблуждаться насчет границ своего участка, например, при утере документов на него.

**Ссылка на незнание закона не освобождает нарушителя от наступления ответственности за незаконное использование не принадлежащей ему земли.**

Каким образом закон регулирует решение вопросов, связанных с незаконным захватом земельных участков?

**Если вы оказались в ситуации, когда ваше право собственности на землю оказалось нарушенным, примите к руководству следующие положения законодательства:**

- собственник имеет право истребовать свое имущество из незаконного чужого владения (ст.301 ГК РФ);
- законный владелец земли может требовать устранения всех препятствий, которые мешают ему владеть и пользоваться своей собственностью. Так, если кто-то из соседей устроил на его территории склад для строительных материалов или перегородил вход на участок (ст.304 ГК РФ);
- никаких временных ограничений для защиты права собственности законом не установлено. Сроки исковой давности на подобные споры не распространяются. Поэтому собственник может подать иск в суд в любое время (ст.208 ГК РФ).

**Основаниями начала судебной тяжбы между соседями могут быть не**

**только случаи самовольного захвата земель, но и несоблюдение соседом утвержденных СНиП 30-102-99. К примеру, если на соседнем участке построена баня в непосредственной близости к границе и расстояние до нее меньше метра, это может послужить поводом для возбуждения гражданского дела в суде.**

Не стоит забывать о том, что самым легким и быстрым способом урегулирования спора по земельному вопросу является достижение компромисса между владельцами соседних участков. Попробуйте вначале обсудить конфликтную ситуацию с соседями, возможно, что они даже и не подозревают о том, что допускают нарушение закона.

**В целях недопущения нарушений закона функционируют органы, осуществляющие контроль за правильным использованием земельных участков, в чьи функции входит:**

- обеспечение использования земельных участков строго в соответствии с их целевым назначением, например, недопущение строительства жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения, занятия предпринимательской деятельностью на землях, отведенных для строительства жилья;
- проверка имелись ли в действительности факты самовольных захватов земель и нарушения их границ.

При установлении любого нарушения закона по отношению к принадлежащему вам земельному участку обращайтесь с жалобой в муниципальное образование или указанный выше орган. Если они не будут принимать никаких действенных мер или будут затягивать рассмотрение вашего вопроса, то стоит привлечь внимание вышестоящих органов к данной проблеме.

Прежде чем обращаться в суд тщательно изучите все документы, имеющие отношение к вашему земельному участку. Сверьте данные межевого плана участка с его кадастровым паспортом или выпиской из ЕГРН. В реестре имеются все данные о границах земельных участков, в отношении которых ранее проводилось

межевание .

По этим документам можно точно установить имел ли место захват чужой территории. Они же и будут являться доказательствами вашей правоты при переговорах с собственниками соседних участков или лицами, которые допустили нарушения ваших прав. Возможно, что вопрос удастся решить мирным путем и не будет никакой необходимости обращаться в суд.

**Если же с соседями не удалось договориться, то тогда начинайте готовить исковое заявление, собрав предварительно следующие документы:**

- подтверждающие ваше право на земельный участок;
- на право пожизненного наследуемого владения землей;
- на право бессрочного пользования участком;
- договор долгосрочной аренды;
- межевой план;
- техническая документация на землю.

## **Порядок действий при захвате земли, если границы участка не установлены**

Прежде чем говорить о самовольном захвате земель следует точно знать где проходят границы земельных участков. Если в отношении них межевание никогда не проводилось, обратитесь в геодезическую компанию.

Вам не обойтись без услуг кадастровых инженеров, которые имеют лицензию на занятие этой деятельностью. Выбрать его можно на сайте Росреестра, который содержит в себе информацию обо всех кадастровых инженерах с действующими лицензиями.

Заключите с ним договор подряда, работы по которому завершатся получением вами акта согласования границ и межевого плана. Изучите эти документы и уточните ситуацию вместе с владельцами смежных участков.

Попытайтесь решить проблему мирно без вмешательства судебных органов. К обращению в суд следует прибегнуть, если все принимаемые меры по мирному решению спора не достигли нужного результата.

## **Что делать, если сосед захватил часть земли общего пользования**

Предположим, что на общем участке расположен дом, принадлежащий двум собственникам на праве долевой собственности. Один из них владеет двумя автомобилями, а во второй семье автотранспортных средств не имеется. На общей территории, прилегающей к их дому, размещались эти две машины. Если они занимают больше половины общей придомовой территории, то вторая семья может выразить свое несогласие с данным обстоятельством.

## **Как написать жалобу на соседа по земельному участку в администрацию**

Чтобы поданная вами жалоба на соседа достигла положительного результата, соблюдайте установленную законом процедуру подачи обращений. Начните с написания претензии нарушителю закона. Если она будет обоснованной, то скорее всего сосед согласится на мирное решение конфликта.

**Если он проигнорирует ваше обращение, то готовьте документы в местную администрацию.**

Возможно, что тогда вам придется провести землеустроительную экспертизу. Она поможет вам доказать свою правоту и в дальнейшем отстоять свои интересы в суде.

Не беспокойтесь насчет произведенных вами затрат на экспертизу. Если суд признает ваши требования обоснованными, то он взыщет с ответчика потраченную вами сумму на ее

проведение. Перед обращением в суд попробуйте решить вопрос в местной администрации, обратившись туда с жалобой.

## **Обращение в суд, если сосед занял часть участка**

Если имеются случаи притязаний на ваш участок со стороны соседей, сначала примите меры по мирному разрешению возникшего спора. Если такие меры вами не использовались, то это лишит вас возможности дальнейшего обращения в суд. Чтобы иметь подтверждение соблюдения мирного урегулирования спора до суда напишите претензию в письменном виде и передайте ее под роспись нарушителю закона.

**Если мирные переговоры не увенчались успехом, подайте в суд иск по факту нарушения границ принадлежащего вам земельного участка, приложив к нему следующие документы:**

- документы, подтверждающие ваше право на владение спорным участком земли. Это может быть любой договор отчуждения земельного участка либо документ о праве на наследство;
- кадастровый план участка;
- доказательства посягательства на ваш земельный надел. В этом может помочь специалист, который проверит состояние границ земельного участка и установит имелись ли нарушения его границ;
- квитанцию об оплате госпошлины.

Добиться положительного результата в таком непростом деле поможет юрист, который специализируется в области земельного права. Разбираясь во всех тонкостях земельного законодательства, он поможет выбрать правильную правовую позицию и защитит ваши интересы.

# Как написать исковое заявление в суд при захвате земли соседом

Исковое заявление в суд является документом, в котором излагается позиция истца по гражданскому делу. Именно с него начинается процесс возбуждения дела. Поэтому к его написанию следует отнестись со всей ответственностью.

В ГПК РФ установлены требования к написанию иска, поэтому стоит их придерживаться. В противном случае исковое заявление может быть возвращено без рассмотрения. Обязательно надо указать мирового судью, который будет рассматривать данное дело. Далее следуют данные об истце и ответчике: их полные имена, адреса, контактные данные. Напишите название документа: обозначьте, что это исковое заявление об установлении границ земельного участка.

**Содержание иска должно содержать полную информацию об описании участка, его кадастровых характеристиках, правоустанавливающих документах.**

**Далее в обязательном порядке указываются:**

- время обнаружения факта нарушения границ вашего участка и обстоятельства, при которых это произошло;
- в чем выражается нарушение ваших прав собственности на объект недвижимости и какие законодательные акты были нарушены;
- какие меры были приняты для мирного разрешения конфликта и какие имеются доказательства соблюдения порядка досудебного мирного урегулирования спора;
- какой был получен ответ на претензию и какие действия были предприняты нарушителем закона;
- в чем заключается просьба истца.

Исковое заявление подписывается потерпевшим лицом и проставляется дата его написания.

**В конце дается перечень прилагаемых к нему документов, среди которых должны быть:**

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- его кадастровый паспорт;
- межевое дело и документы из него.

## **Ответственность за самовольный захват земли**

Самовольный захват земельного надела образует состав административного правонарушения и его совершение влечет за собой ответственность. Кроме того, произведенные самовольным захватчиком затраты на благоустройство чужой территории, ее освоение или постройки возмещены ему не будут. Данное положение предусмотрено ст. 7 КоАП РФ.

Помимо этого ему придется уплатить штраф за использование не принадлежащей ему земли. Сумма штрафа зависит от того на кого он налагается. Так, физические лица оплачивают штраф в сумме до полутора процентов от кадастровой стоимости участка (минимальный размер равен 5 000 рублям), должностные лица – два процента. Самая большая сумма штрафных санкций в размере до трех процентов установлена для предпринимателей, которые пользуются чужой землей для извлечения прибыли.

Как быть в ситуации, когда земельный участок не зарегистрирован и не состоит на кадастровом учете?

**Для нарушителей закона установлены твердые тарифы:**

- для граждан от 5 до 10 тысяч рублей;
- для должностных лиц до 50 тысяч рублей;
- для крупных предпринимателей до 200 тысяч рублей.