

Сосед незаконно захватил часть земельного участка

[Главная](#) » [Земля](#) » Что делать, если сосед незаконно захватил часть земельного участка?



В современном мире часто происходят ситуации, при которых люди захватывают часть территории земли у соседей, намеренно провоцируя конфликт, или начинают пользоваться территорией, принадлежащей государству. Довольно часто происходит захват земли в охраняемых зонах, в заповедниках или в садоводческих товариществах. Как можно отстаивать свои права в таких случаях?

Что такое незаконный захват земли

Чтобы детально разобраться в проблему, учтите, что захват любого участка территории с целью осуществления любой хозяйственной деятельности считается незаконным. Любой гражданин, который начинает применять в собственных интересах земельные ресурсы определенного участка, принадлежащего государству или иному лицу, является преступником.

Для того, чтобы обладать правами собственника или пользователя в отношении участка земли, гражданин должен получить разрешение от местных органов власти или представить договор купли-продажи надела земли. В случае отсутствия указанных правоустанавливающих документов пользователь земли должен отвечать по всей строгости закона, регулирующего земельные отношения в России.

Если выясняется, что владелец земли не имеет права собственника и самовольно занимает участок земли, то данный земельный надел возвращается действительному собственнику. Все

средства, которые потратил нарушитель на ведение хозяйственной деятельности на участке, на возведение сооружений и объектов капитального строительства, не подлежат возмещению. Кроме этого, последует административный штраф за присвоение чужой собственности.

Изучите законодательные основы о захвате чужих земельных наделов, уделив внимание ЗК РФ.

В случае самовольного захвата участка, использования земли и владения территорией без права на такую деятельность и без документов на участок в статье 7 указано следующее:

- Налагается штраф на нарушителя, который является физическим лицом, в размере 1 – 1,5 %, если кадастровая стоимость участка определена документально, минимальный размер штрафа составляет 5.000 рублей;
- На должностное лицо штраф налагается в размере 1,5 – 2 % от кадастровой стоимости участка, при этом сумма штрафа не может быть определена менее 20.000 рублей;
- Юридические лица получают штраф не менее 100.000 рублей или 2 – 3% от кадастровой стоимости участка;
- Если кадастровая стоимость земельного надела не зафиксирована документально, то физические лица заплатят штраф от 5.000 до 10.000 рублей, должностные лица – от 20.000 до 50.000 рублей, юридические лица – от 100.000 до 200.000 рублей.

Имейте в виду, что физические лица, которые осуществляют коммерческую деятельность на незаконно захваченном участке, несут ответственность административного характера в качестве юридических лиц.

Учтите, что нарушитель получает штраф в соответствии с площадью, которую незаконно занял, из состава участка, кадастровая стоимость которого использована для формирования суммы штрафа.

Если земельный участок не имеет прямого владельца, то

собственником считается государство, соответственно, к самозахвату можно отнести действия, направленные на расширение границ земельного надела собственника участка за счет земли, в отношении которой не определен собственник.

Занятие территории, не принадлежащей собственнику земли, может проявляться в следующих вариантах:

- Установка забора дальше фактических границ участка;
- Возведение капитальных объектов строительства или временных построек на территории, не принадлежащей гражданину;
- Складирование или хранение предметов на территории, не входящей в состав участка собственника земли.

На основании ЗК РФ нарушитель обязан восстановить нарушенные права граждан или юридических лиц, чей участок был самовольно захвачен. Земли возвращаются действительному собственнику, постройки и возведенные конструкции сносятся.

Основываясь на данных статьи 60 Земельного кодекса России, знайте, что нарушитель должен восстановить состояние участка, которое было до момента формирования намерения осуществить незаконный захват территории.

Восстанавливать права следует в перечисленных ниже случаях:

- Если суд примет решение о признании акта исполнительной власти или акта органов местного самоуправления, на основании которого были допущены нарушения прав собственника земельного участка;
- Если присутствует необоснованное занятие участка земли без права на осуществление этой деятельности;
- Если имеют место частные случаи нарушения прав собственника земельного надела.

При существовании угрозы нарушить права собственника, при совершении фактических действий по нарушению прав владельца земли могут быть применены следующие решения для прекращения

установленных нарушений:

- В судебном порядке доказать и признать недействительными решения администрации поселения, органов местного самоуправления, которые были закреплены актами муниципального или федерального значения;
- Приостановить в судебном порядке исполнение актов, принятых органами местного самоуправления, до выяснения обстоятельств;
- Временно запретить следующие виды использования ресурсов земельного участка:
 - Промышленную или производственную деятельность;
 - Любые виды строительных работ;
 - Проведение разведки или добычи полезных ископаемых;
 - Применение конструкций и построек, уже возведенных на незаконно захваченном участке;
 - Проведение геолого-разведывательных работ;
 - Осуществление любых видов мелиораторской деятельности;
 - Реализация аграрной деятельности;
 - Осуществление иных видов деятельности;
- Обязать по суду восстановить прежнее состояние участка, которое было до момента начала осуществления деятельности на незаконном основании.

Учтите, что в Росреестре на учет ставятся все сделки, проводимые с недвижимостью, и все действия, связанные с ограничениями на объекты недвижимости.

Кроме того, любой участок земельного фонда, который был подарен или продан, обязательно подвергается процедуре регистрации в Росреестре.

К исключениям можно отнести:

- Составленные договоры по аренде или передаче в субаренду земельного надела;

- Договоры о срочном пользовании земли, которые заключались на период в один год или менее.

Поймите, что в случае захвата части земли соседом от территории участка, необходимо осуществить следующие мероприятия:

- Проведите личную встречу с соседями, попытайтесь убедить их в том, что необходимо вернуть землю, которую они незаконно присвоили себе и эксплуатируют;
- В случае открытого конфликта, когда нет возможности договориться с соседями, применяйте документ, в котором отражены фактические границы участка. Эти границы зафиксированы в государственном кадастровом реестре недвижимости. Заранее проверьте, соответствуют ли данные на бумаге фактическим размерам участка. Если да, то обращайтесь в Росреестр с требованием назначить и провести экспертизу. При положительном результате после проведения экспертизы границы участка будут восстановлены на момент незаконного захвата земли соседями, или будет компенсирован нанесенный материальный ущерб. Чаще всего в таких случаях соседи получают штраф и предписание Росреестра на скорейшее устранение причин конфликта;
- В случае отсутствия положительных результатов при попытке осуществить первые пункты составляйте исковое обращение в суд с требованием вернуть собственность из чужого владения и пользования, на которое у соседа нет прав.

Знайте, что существует еще один вариант – обратиться к соседу через судебный орган, если разрешить конфликт мирно не удастся. Составьте документ в суд с формулировкой «о нечинении препятствий в пользовании земельным участком», адресуя обращение соседу, захватившему часть чужого участка.

Рекомендовано применять в таких случаях помощь профессиональных юристов, однако, в любом случае подготовьте

закключение геодезистов, прежде чем начнете судебную тяжбу.

Поймите, если сосед явно провоцирует конфликт и намеренно занимает не свою территорию, значит, обращаться в руководство садового товарищества уже бесполезно. Большинство таких соседей рассчитывают на то, что пострадавшая сторона не станет никуда обращаться, чтобы не связываться с наглыми соседями, пытаюсь избежать конфликта.

Ни в коем случае не позволяйте соседям такие действия. Обращайтесь для начала в администрацию поселения или муниципалитета, чтобы соседям было выслано письменное предписание вернуть самовольно захваченную часть чужого участка земли.

В случае отсутствия реакции на такие действия, составьте обращение в земельный комитет, регулирующий земельные вопросы и созданный для решения земельных споров. В земельном комитете необходимо получить документ, в котором зафиксировано обращение по факту нарушения целостности границ участка, принадлежащего собственнику. А это уже является доказательством при обращении в суд за помощью.

Заявление на соседа по земельному участку в администрацию

Изучите порядок составления обращения в администрацию города или поселения:

- Составьте документ, в котором изложите письменно претензию по поводу нарушения границ участка земли в отношении собственника или арендатора соседнего участка;
- В случае отказа решить вопрос мирно, проведите за свой счет экспертизу по землеустройству в отношении собственного участка земли (учтите, что в суде такой документ ценен, а расходную часть необходимо взыскивать с нарушителя);

- Приложите документальные факты отказа решить спор мирным путем, составьте жалобу с описанием ситуации в районную администрацию поселения или в органы исполнительной власти муниципалитета;
- Если неизвестно, в какое отделение обращаться, можно уточнить у сотрудников любой районной администрации, к какому населенному пункту относится участок земли, в отношении которого существует спор;
- Дождаться решения сотрудников администрации поселения.

Заявление на соседа по земельному участку в земельный комитет

В земельный комитет стоит подавать жалобу только в том случае, если нарушитель проигнорировал предписания администрации поселения. Сотрудники земельного комитета примут жалобу и документально оформят случай нарушения правил использования земельных участков.

Подавая заявление в земельный комитет, прикрепите копии акта проведения работ по межеванию собственного участка земли, и копии документов, на основании которых распоряжаетесь земельным наделом.

Обращение в суд, если сосед незаконно захватил часть земельного участка

В случае отсутствия у соседа желания закончить конфликт, подготовленные на прежних этапах документы подайте в суд с требованием вернуть участок земли, который незаконно занимает сосед.

Не забудьте приложить квитанцию об уплате государственной пошлины за обращение в судебный орган. Само заявление и все

копии документов, которые заранее подготовили, необходимо представить в трех экземплярах.

После принятия документов суд отправляет копии ответчику с требованием вернуть незаконно захваченную территорию. Если сосед ответит письменно и докажет, что захват был не целенаправленным, а случайным, тогда конфликт будет исчерпан по факту возврата незаконно занятого участка.

Если реагировать на все предпринятые действия сосед не желает, готовьтесь к судебному разбирательству.

Исковое заявление в суд, если сосед захватил часть земельного участка

Составьте исковое заявление правильно, учитывая все правила оформления подобных документов:

- В шапке документа укажите наименование судебного органа, ФИО мирового судьи, который будет рассматривать дело;
- Далее, впишите данные об истце и ответчике;
- Ниже напишите следующую фразу: «Исковое заявление об установлении границ земельного участка»;
- Детально изложите информацию о кадастровых характеристиках и параметрах земельного участка, упомяните о размерах и форме участка земли, при этом учтите, что обращающийся в суд гражданин должен быть собственником участка;
- Максимально точно впишите дату обнаружения нарушения границ участка действиями соседа;
- Детально опишите, в чем именно и каким образом нарушены границы участка. Допустимо приложить фотографии того, как участок выглядел до и после действий соседа;
- Подробно опишите все действия собственника, направленные на разрешение конфликта с соседями, приложить документы с отказом или иными данными, свидетельствующими против соседа;

- Если сосед предпринимал попытки угроз или иных противоправных действий в ответ на предложенные варианты решения проблемы, приложите данные материалы;
- Обязательно в письменном виде запросить у суда восстановление границ и возврат участка земли путем признания иска в полном объеме;
- После текста заявления впишите дату и поставьте подпись;
- Если есть дополнения и приложения, то приложите их на отдельных листах, а в тексте заявления ссылайтесь на них.

Судебная практика по самовольному захвату части земельного участка

Чтобы более точно представлять ситуации по самовольному захвату территории, изучите примеры, приведенные ниже:

- Гражданин подал в суд на то, что сосед складировал пиломатериалы на его территории. Суд рассмотрел дело по существу и вынес решение о признании обвиняемого виновным. Основанием для решения стал факт отсутствия у нарушителя границ документального подтверждения прав собственника на участок земли, который он занял собственным пиломатериалом. Результатом стал факт выплаты штрафа нарушителем, так как вред участку истца не был нанесен;
- Гражданин подает в суд на застройщика, ведущего работы по возведению капитального строения на его территории. Застройщик ответным иском подает требование в суд о возмещении материальных затрат, которые понес застройщик. Решение суда оказалось на стороне владельца участка земли, чему есть свидетельства и документы. Застройщику было отказано в компенсации затрат, его суд обязал выплатить штраф и возместить ущерб владельцу за повреждение плодородного слоя земли строительными работами, осуществляемыми им на чужой территории без

права на такой вид деятельности.

В приведенном выше примере сумма штрафа составит минимальные значения, если строительство вел гражданин, если же нарушитель является должностным лицом или юридическим лицом, то суммы штрафа будут максимальны.

Ответственность за самовольный захват земельного участка

В случае доказанного нарушения прав собственника земельного участка наступает административная ответственность в адрес нарушителя. При этом нарушителю не возмещается сумма, затраченная им на ведение незаконной деятельности на самовольно захваченном участке земли.

Суммы штрафов будут определены следующим способом, если земельный надел состоит на кадастровом учете:

- Физические лица оплатят 1,5% от кадастровой стоимости земли, но не могут платить меньше 5.000 рублей;
- Должностные лица оплатят 2% от стоимости земли по кадастровым меркам;
- Предприниматели оплатят 3% от кадастровой оценки земельного надела.

Если участок не вносили в кадастровый реестр, то суммы штрафов определяются следующим способом:

- Граждане заплатят штраф в размере от 5.000 до 10.000 рублей;
- Должностные лица – до 50.000 рублей;
- Юридические лица могут получить штраф в размере до 200.000 рублей.

Учтите, что размер штрафа высчитывается относительно кадастровой стоимости не всего участка земли, принадлежащего собственнику, а на основании площади, которую незаконно

присвоил нарушитель.