

# Ст. 234 ГК – Самовольный захват земли и процедура его оформления



Применение земельного участка без права собственности на него незаконно. Эксплуатация ресурсов земли и извлечение выгоды от использования строений и конструкций, возведенных на участке, принадлежащем другому собственнику, тоже незаконна.

За несанкционированное применение участков земли существует ответственность в рамках действующего законодательства России. Изучите варианты оформления в собственность самозахваченного участка земли на основании статьи 234 Гражданского кодекса РФ.

## Что такое самовольный захват земли

Для понимания терминологии знайте, что самозахватом земельного участка называется не санкционированное собственником земли использование ресурсов земельного участка и конструкций, возведенных на нем, в пользу третьих лиц, не обладающих правами на пользование землей.

Например, административной ответственности может подвергнуться гражданин, построивший дом рядом с границей земельного участка соседа, после того, как возведет веранду на территории земельного участка соседа.

**Нужно понимать, что ситуации, связанные с незаконным использованием земельных ресурсов собственников, весьма разнообразны. Применение земельного участка без разрешения собственника является лишь частным случаем, который рассматривается судом.**

Другой пример поможет понять, какие варианты взаимоотношения

граждан возможны в вопросах использования общей собственности. Существует многоквартирный дом, к которому относится участок земли во дворе, такой участок является общей собственностью жильцов.

Но если один из жильцов самовольно без согласия остального коллектива многоквартирного дома решит построить гараж, сарай или иное помещение на земельном участке во дворе, то это можно будет рассматривать как самозахват земельного участка.

Однако, имейте в виду, что самозахватом называется использование заброшенных, не принадлежащий никому, участков земли. В таком случае собственником участка является государство в лице муниципальных органов власти или представителей администрации поселения.

Чтобы не наступила административная ответственность за самозахват бесхозного участка, стоит заранее оформить землю для использования в личных целях на законных основаниях.

В Гражданском кодексе существует статья 234, которая называется «Приобретательная давность».

**В этой статье содержатся следующие важные сведения:**

- Гражданин или организация, которые не имеют права владельца на имущество, но, не скрываясь, владеют добросовестно им, как своими вещами, в случае с недвижимыми объектами в течение 15 лет, в отношении движимого имущества в течение 5 лет, получает право собственника на используемое имущество. Учтите, что фиксирование права владения и распоряжения на имущество, принятое в собственность по приобретательной давности, позволяют гражданину в полной мере использовать и распоряжаться приобретенным имуществом;
- Человек, долго распоряжающийся вещами и объектами собственности других лиц как своими, но еще не оформивший права законного владельца на основании приобретательной давности, может защищать вещи или

объекты от претензий и посягательства любых других граждан. Такое утверждение справедливо, если указанные граждане не могут представить документы о том, что являются законными владельцами имущества;

- Учтите, что гражданин, который пытается оформить имущество в собственность, используя право приобретательной давности, может предоставить сведения о том, сколько лет указанным имуществом как своим пользовался гражданин, чьим правопреемником является инициатор перевода объектов собственности в собственность;
- Отсчет периода приобретательной давности в отношении имущества, которым лицо пользуется как собственным, начинается не ранее истечения срока исковой давности по требованиям изъятия данного имущества на основании статей 301 и 305 Административного кодекса.

Приобретательной давностью называется открытое, добросовестное и длительное распоряжение имуществом гражданином, который не владеет правом распоряжения в отношении данного имущества. При этом поймите, что в качестве такого вида собственности может выступать недвижимость, иные движимые объекты собственности, в отношении которых не удалось определить собственника, или собственник определен, но он не совершает никаких фактических и юридических действий в отношении своего имущества.

Добросовестное владение движимой и недвижимой собственностью является видом пользования и распоряжения имуществом другого человека без прав и разрешений на его применение, но без нарушений законодательства или с таковыми, о которых пользователь чужим имуществом не мог знать.

**Поймите, что при добросовестном владении имуществом гражданин должен распоряжаться чужой собственностью, не нарушая прав и свобод третьих лиц, не нарушая действующего законодательства, не нарушая требований представителей закона.**

Существует судебная практика по определению владельцев

земельного участка, которые получили соответствующие права по приобретательной давности. Добросовестными пользователями считаются граждане, которые пользовались и распоряжались имуществом, не принадлежащим им, считая себя единственными собственниками указанного имущества.

Открытое владение признается в том случае, если пользователь имуществом не скрывал факт приобретения имущества в определенном кругу лиц. При этом информация о факте пользования указанным имуществом не является предметом тайны для указанного круга лиц, и может быть распространена на неограниченное количество человеку.

**Длительное владение имуществом должно быть непрерывным, то есть начаться в момент получения имущества пользователем и не прекращаться определенный период.**

**Знайте, что по праву приобретательной давности гражданин должен осуществлять все обязательства в отношении имущества как собственного:**

- Содержать имущество и оплачивать его хранение, использование, амортизацию;
- Планировать и реализовывать проведение ремонтных работ текущего характера и капитальный ремонт;
- Соблюдать условия использования имущества в соответствии с его целевым назначением.

**Чтобы получить возможность распоряжаться объектами собственности по приобретательной давности, учтите ниже представленные моменты:**

- Для приобретения недвижимости в полное распоряжение, необходимо владеть им непрерывно 15 лет;
- Для приобретения движимого имущества достаточно пользоваться и распоряжаться чужой собственностью 5 лет.

Чтобы зафиксировать дату наступления права собственности на чужое имущество через наступление приобретательной давности,

осуществите государственную регистрацию объектов собственности, которая подлежит обязательной государственной регистрации прав. После постановки собственности на государственный учет наступает право собственности на основании приобретательной давности.

В судебной практике существуют четкие примеры таких ситуаций. Если гражданин приобрел имущество в собственность добросовестно, осуществляя все необходимые процедуры и выплачивая вовремя средства за приобретенное имущество, но при этом не мог знать о том, что имущество является незаконно приобретенным продавцом, приобретенным по подложным документам, имущество обременено долговыми, залоговыми или иными обязательствами по вине продавца, а не приобретателя.

**При этом важно, чтобы владелец такого имущества не знал о незаконном характере приобретения собственности, не состоял в преступном сговоре с незаконным продавцом имущества.**

Знайте, что владельцу имущества, полученного путем применения приобретательной давности, важно исполнять все обязанности собственника имущества. Это дает право использовать необходимые меры для защиты своих вещных прав и имущества от посягательства третьих лиц. При этом важно, чтобы у третьих лиц не существовало доказательств их прав собственности на имущество.

Возможны ситуации, при которых собственность находилась в распоряжении владельца на правах приобретательной давности. После расформирования юридического лица или после перехода права владения от физического лица наследнику или одариваемому гражданину, срок приобретательной давности может быть увеличен для наследника такого типа права.

Если гражданин пожелает объединить срок приобретательной давности своего пользования имуществом со сроком приобретательной давности предыдущего владельца, то может осуществить это на законных основаниях.

**В таком случае важно представить доказательства того, что предыдущий владелец открыто, добросовестно и непрерывно владел и пользовался указанным имуществом на правах приобретательной давности.**

Если гражданин получил права приобретательной давности на имущество, в отношении которого могут возникнуть обстоятельства по истребованию такого имущества в пользу третьих лиц, то срок приобретательной давности начинает исчисляться только с момента завершения срока исковой давности для гражданина, в отношении которого данное имущество может быть изъято на законных основаниях.

Если в период срока исковой давности гражданин не проявил интерес в отношении собственности, на владение которой имеет право, то по завершении срока исковой давности начинается добросовестное владение имуществом другим лицом.

В первую очередь, отправляйтесь оформлять кадастровый паспорт на земельный участок. Часто выясняется, что у земельного участка есть собственник, тогда обратитесь к нему и договаривайтесь о проведении сделки для получения участка в собственность путем передачи права собственности от законного владельца гражданину, желающему стать собственником участка земли.

**В случае выяснения того, что земельный участок не зарегистрирован на физическое или юридическое лицо, следует предпринять следующие действия:**

- Подготовьте документы на право владения земельным участком, подготовьте свидетельские показания в письменном виде от соседей, предоставьте квитанцию об оплаченной государственной пошлине;
- Подайте заявление вместе с подготовленными документами в Кадастровую палату;
- Далее, подождите результаты работы специальной комиссии, которая обеспечит проведение работ по оценке участка, по

формированию его границ;

- Убедитесь в том, что специальная комиссия все результаты работы внесла в генеральный план строительства;
- Государственные оценщики определяют выкупную стоимость приобретения земли. После внесения указанной стоимости покупатель может считаться собственником земельного участка;
- Зарегистрируйте права собственности на приобретенный участок в Росреестре.

## **Оформление самозахвата земельного участка по договору дарения**

Если самозахват участка земли произведен в отношении территории, на которой предполагалось расположить дорожные коммуникации, трубопроводы или иные инженерные сооружения, то такое действие будет признано незаконным.

Если самозахват участка земли произведен в отношении территории, не имеющей планового развития, то комиссия может признать его законным и передать в собственность по договору дарения. После получения подтверждающего документа о передаче прав собственности, отправляйтесь в Росреестр, чтобы зафиксировать права на земельный участок.

## **Оформление самозахвата земельного участка по ст. 234 ГК РФ**

На основании статьи 234 ГК России любое физическое или юридическое лицо имеет возможность получить в собственность самовольно захваченный участок земли в том случае, если будут применены условия приобретательной давности. Гражданин должен пользоваться и распоряжаться землей как своей собственностью не менее 15 лет, эксплуатировать участок земли открыто, добросовестно и владеть участком непрерывно.

**В соответствии с указанной статьей переводить в собственность на основании приобретательной давности допускается только земли частных владельцев.**

Не являются субъектами приобретательного права органы власти России, местное самоуправление или регионы РФ в лице их представителей.

**Запрещено переводить землю в собственность на основании приобретательного права, если существуют следующие обстоятельства:**

- Владелец земли не пользуется ей непрерывно в течение 15 лет с момента начала эксплуатации. Были допущены факты передачи земли в пользование третьим лицам;
- Владелец распоряжается земельным участком, не принадлежащим ему менее чем 15 лет;
- Владелец осуществлял пользование и распоряжение земельными ресурсами участка с извлечением пользы для себя лично, но при этом не нес ответственности как собственник земли;
- Нет свидетелей того, что владение осуществлялось открыто, факт использования чужой земли скрывался;
- Пользователь земельного участка недобросовестно получил землю в пользование. Приобретая землю незаконно, пользователь знал этот факт, полностью понимая степень ответственности перед законом.

В случае если перечисленные ситуации не являются определяющими в процессе получения земли пользователем, то можно обратиться в суд и попытаться получить собственность по праву приобретательной давности.

Сопровождение таких судебных разбирательств со стороны заявителя рекомендовано осуществлять с помощью грамотных юристов, которые помогут сформировать пакет документов и оформить исковое заявление.



# **Документы для оформления самозахвата земельного участка**

**Если осуществлен самовольный захват чужого земельного участка, а пользователь этого участка намерен оформить его в собственность по праву приобретательной давности, то подготовьте следующие бумаги:**

- Составленное заявление в суд от незаконного захватчика земли о намерении приобрести земельный участок в собственность;
- Подтверждение уплаты штрафа за самовольный захват чужой собственности;
- Выписка из Росреестра о том, что участок имеет кадастровый паспорт и ему присвоен кадастровый номер;
- Справку из Росреестра о том, что в отношении данного участка земли нет зарегистрированного права собственности частного лица;
- Документальное подтверждение сведений о неприменении земли до осуществления самовольного захвата участка;
- Письменное заключение с вынесенным решением специальной комиссии, осуществляющей проверку на месте;
- Сведения о положении границ участка земли.

Получить справки и выписки из Росреестра можно в течение 2 – 3 недель. Если кадастровый номер не присвоен участку земли, то необходимо провести процедуру присвоения. Осуществить такое действие допустимо в срок от 2 недель до 1 месяца.

## **Сложности оформления самозахвата земли**

Сложность в оформлении самовольно захваченного участка в собственность возникает в том случае, если на участке земли возведены постройки или капитальные строения. Регистрация такого участка по праву приобретательной давности возможна

через суд, но чаще всего для истца заканчивается отказом.

Чтобы зарегистрировать захваченный участок в собственность, необходимо снести все возведенные конструкции и постройки, только после этого провести процедуру регистрации перехода права собственности в пользу гражданина, незаконно завладевшего участком земли на основании приобретенной давности.

## **Последствия самовольного занятия земельного участка**

Гражданин, осуществивший самовольный захват земельного участка, на который он не имеет права собственности, подвергается ответственности в соответствии с нормами статьи 7.1 КоАП РФ.

**Составом правонарушения, за которое последует наказание, является факт получения выгоды лично для гражданина, незаконно использующего чужой земельный участок.**

Судебное разбирательство может инициировать только собственник земельного надела, в отношении которого осуществлено правонарушение. Если свидетелями неправомерного использования земельного участка являются соседи собственника земли, то они обязаны уведомить собственника.

Если контактные данные собственника отсутствуют, то свидетели правонарушения могут обратиться в органы местной администрации поселения и сообщить о выявленном факте самовольного захвата и использования земли.

Собственник или законный владелец земельного участка имеет право требовать с нарушителей закона возместить первоначальное состояние земельного участка, компенсировать расходы, связанные с эксплуатацией его земельного надела, потребовать выплатить средства для мелиоративных работ по восстановлению состава почвы и качества грунта.

**Знайте, что выделяется лишь несколько основных требований к тем, кто нарушил права собственности и использовал чужие земельные участки:**

- Подать в суд с целью принудить незаконного пользователя земельным участком восстановить такое состояние участка, какое было до начала его незаконной деятельности. Такое действие обязательно осуществляется за счет нарушителя и в установленный судом срок;
- Обратиться в суд, чтобы получить решение суда о принудительном изъятии земельного участка из преступного использования земли третьими лицами.

Размер штрафа определяется законодательно, для определения суммы применяются сведения о кадастровой стоимости участка, о том, кем является преступник – физическим или юридическим лицом.

Частные лица получают штраф в пределах от 5000 до 10000 рублей, юридическое лицо наказывается штрафом в размере от 20000 до 50000 рублей.

Конечная сумма штрафа определяется судебными органами, учитывая нанесенный материальный и моральный ущерб. Особенно жестко наказываются нарушители, которые позволили загрязнить участок земли продуктами своей деятельности, нанеся непоправимый экологический ущерб.

**Сложнее обстоит дело в ситуации, когда кадастровая стоимость земельного участка не определена, в таких случаях штраф определяется в следующих размерах:**

- Граждане получают штраф в размере 1 – 1,5% от рыночной стоимости участка, но не менее 5000 рублей;
- Должностные лица выплачивают штраф в размере 1,5 – 2% от рыночной цены участка, но при этом не могут выплатить менее 20000 рублей.

# Как оплатить штраф за самовольный захват земли

Штраф накладывается на конкретное лицо, с которого и взыскивается сумма штрафа в полном объеме впоследствии. После вынесенного решения судом постановления и вступления его в юридическую силу необходимо внести штраф не позднее 60 суток.

Учтите, что у виновного есть право в течение 10 дней обжаловать вынесенное судебное решение, значит, общий срок для уплаты штрафа составляет 70 суток с момента вступления в законную силу постановления суда.

**Знайте, что штраф оплатить допустимо следующим образом на основании части 3 статьи 32.2 КоАП России:**

- В банках;
- Через терминалы банков;
- Через систему платежей «Почта России».

**В современной действительности способов заплатить штраф стало больше:**

- Офис банка;
- Банкомат;
- Интернет-банк (через доступ в личный кабинет);
- Почта России;
- Система Киви или Элекснет;
- Вебмани, Яндекс деньги и иные системы электронный платежей.

Знайте, что документ, подтверждающий осуществление оплаты штрафа необходимо хранить до истечения срока давности по привлечению лица к административной ответственности. В случае привлечения к судебной ответственности необходимо приложить квитанцию об уплате штрафа, иначе придется снова уплачивать штраф или доказывать факт осуществления выплаты.