Что можно считать самовольным занятием земельного участка?

Под самовольным занятием земельных участков понимается определенные действия лиц, указывающие и подтверждающие о фактическом использовании конкретного земельного участка, когда отсутствует решение органа исполнительной власти или местной администрации о том, что данный участок был передан в собственность, в аренду, в пользование, пожизненно наследуемое владение.

Данное правонарушение представляет собой посягательство на установленный законом земельный распорядок. Следовательно, любой самоуправный захват участка земли любым лицом – физическим или юридическим – есть прямое нарушение земельного распорядка, которое приносит урон экономике, вред землепользователям, собственникам, владельцам. В том случае, если участок самовольно захвачен из государственных земель или земель запаса, то вред наносится государству. Самовольно занятый участок подлежит обязательному возврату без каких-либо возмещений лицу, совершившему самозахват, затрат на освоение земельного участка. За совершение данного правонарушения наступает административная и имущественная ответственность (ст. 7.1 КоАП РФ).

За самовольное занятие или использование участка без наличия на данный земельный участок правоустанавливающих документов, а в случае необходимости при отсутствии документов, позволяющих исполнение хозяйственной деятельности, установлены административные штрафы для гражданских, юридических и должностных лиц.

При самовольном занятии земельного участка лицо (физическое или юридическое) использует определенный участок земли против воли собственника, не имея на это законных оснований. Но если законом не установлено за пользование каким-либо участком земли оформление правоустанавливающих документов, то пользование данным земельным участком в отсутствии документов не будет создавать состав правонарушения.  
К самовольному захвату земельного участка относится противоправная застройка данного земельного участка, также сюда причисляется постоянное или временное складирование. Лицам, которые самовольно занимают пустующие участки, надлежит знать, что по ст. 16 ЗК РФ те участки земли, которые не находятся в собственности муниципальных образований, юридических или гражданских лиц, являются собственностью государства. Другими словами, любой земельный участок имеет своего собственника, которым может выступать гражданское или юридическое лицо, муниципальное образование, субъект РФ или государство.

Кроме того, самовольным занятием земельного участка являются действия собственника или арендатора, которые направлены на расширение пределов своего участка путем необоснованного, самоуправного вынесения ограждения собственного участка за его законные границы и размещения различных строений, а также складирования чего-либо за пределами предоставленного участка. Ни физическое, ни юридическое лицо, выполнившее самовольную застройку, не может оформить на нее право собственности, следовательно, данное лицо не вправе делать распоряжения относительно таких построек, то есть нельзя будет продать, подарить, сдать в аренду или совершить иные сделки. Обязательно наличие зарегистрированных документов при использовании земельного участка.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Земельного кодекса лицо, осуществившее самозахват земельного участка, обязано восстановить нарушенные им права. В ст. 76 Земельного Кодекса Российской Федерации говорится, что все самовольно занятые участки земли должны быть возвращены их законным собственникам, арендаторам, землевладельцам, землепользователям без компенсирования затрат, которые были совершены лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за период незаконного пользования данными земельными участками. Сюда относится снос возведенных зданий, сооружений, а также привидение в пригодное состояние земельных участков.

Земельный участок в обязательном порядке должен использоваться при наличии оформленных документов в установленном законом порядке. В Гражданском кодексе РФ ст. 131 говорится, что права на недвижимое имущество, а также разного рода сделки и ограничения должны пройти обязательную государственную регистрацию. Следовательно, располагая на руках постановлением о предоставлении в собственность земельного участка, договором аренды или каким-либо иным документом, надо в обязательном порядке произвести регистрацию права на предоставленный земельный участок в МФЦ. То есть правоустанавливающие документы, независимо от их вида, должны пройти регистрацию в установленном порядке.

В том случае, если осуществляется отчуждение земельного участка (продажа, дарение), то должен быть подан надлежащий договор отчуждения на данный земельный участок обеими сторонами договора в МФЦ для проведения регистрации перехода к новому владельцу прав собственности. Если сделка заключена в устной или письменной форме без оформления государственной регистрации, которая закрепит переход права, прежний собственник (даритель, продавец) остается полноправным собственником не прошедшего перерегистрацию земельного участка. Действия одаряемого лица или покупателя, которое будет пользоваться земельным участком без обязательной регистрации права, классифицируются по ст. 7.1 Кодекса о совершенных административных правонарушениях. Исключение составят договоры безвозмездного срочного пользования, договоры аренды и субаренды, которые заключаются на срок до одного года (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).

Использование земельного участка без наличия оформленных в установленном законом порядке документов, дозволяющих исполнение хозяйственной деятельности, занимает ряд норм законодательства РФ. Это и строительство без получения надлежащего разрешения от органа исполнительной власти, в ведении которого находятся вопросы строительства и архитектуры, это и мелкорозничная торговля, а также проведение земельных работ, которое требует согласования.