

Сафаров Владислав Раильевич

старший преподаватель

Кужин Ильсен Азаматович

студент

Гладков Даниил Александрович

студент

Сибайский институт (филиал)

ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий»

г. Сибай, Республика Башкортостан

САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

***Аннотация:** в статье разбираются правовые аспекты самовольного занятия земли – одного из самых частых нарушений в этой сфере. Анализируются признаки такого правонарушения по Земельному кодексу РФ и КоАП РФ. Авторы рассматривают, какие последствия наступают для нарушителя: штрафы, снос построек, возврат участка. Делается вывод о том, что практика нуждается в улучшении, особенно в части оперативности возврата земли законным владельцам.*

***Ключевые слова:** самовольное занятие земельного участка, земельное правонарушение, административная ответственность, самовольная постройка, защита прав собственника.*

Право собственности на землю – один из краеугольных камней всего нашего законодательства. Конституция РФ это право охраняет, Земельный кодекс подробно расписывает, как земля может переходить от одного владельца к другому, как ей пользоваться и когда права на неё прекращаются. Но на деле сплошь и рядом возникают ситуации, когда человек без всяких на то оснований берёт и занимает чужой участок – целиком или частью. Закон называет это «самовольным занятием земельного участка».

В статье 1 и статье 76 Земельного кодекса собраны основные признаки. Самовольное занятие – это когда лицо фактически завладело участком, но никаких прав на него не имеет: нет ни собственности, ни аренды, ни бессрочного пользования. Ключевой момент – воля законного хозяина на передачу участка отсутствовала [1; 2].

За такое нарушение Кодекс об административных правонарушениях (статья 7.1) предусматривает штраф [3]. Но его размер зависит от того, установлена ли кадастровая стоимость участка. Если да – штраф для граждан составит от 1 до 1,5 процента от этой стоимости, но в любом случае не меньше пяти тысяч рублей. Если кадастровую стоимость не посчитали – штраф фиксированный: от пяти до десяти тысяч рублей. Должностным лицам придётся заплатить больше, юридическим – ещё больше. Однако штраф – это не всё. Нарушителя всё равно заставят вернуть участок и привести его в порядок [3].

Что ещё грозит самовольщику? Статья 76 Земельного кодекса говорит: участок возвращается собственнику, и никаких компенсаций за то время, пока им пользовались незаконно, нарушитель не получит. Более того, он обязан сам привести землю в пригодное состояние. Плюс ко всему, на сумму неосновательного обогащения за фактическое пользование чужим участком могут начислить проценты по статье 395 Гражданского кодекса [2; 4].

Помимо административных и гражданско-правовых санкций, важно учитывать и иные правовые механизмы, которые могут быть задействованы при самовольном занятии земельных участков. Например, органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием об освобождении земельного участка в порядке статьи 60 Земельного кодекса РФ. При этом бремя доказывания незаконности владения и пользования участком по общему правилу возлагается на лицо, которое осуществляет самовольное занятие. Однако на практике сбор необходимых доказательств часто затруднён из-за отсутствия оперативного доступа к кадастровым сведениям.

Для наглядности основные виды ответственности при самовольном занятии земельного участка можно представить в виде таблицы.

Таблица 1

*Виды юридической ответственности за самовольное занятие
земельного участка*

Вид ответственности	Нормативный акт	Характер санкции
Административная	ст. 7.1 КоАП РФ	Штраф от 1 до 1,5% кадастровой стоимости (но не менее 5 000 руб.) либо фиксированный штраф 5 000 – 10 000 руб.
Гражданско-правовая	ст. 76 ЗК РФ, ст. 395 ГК РФ	Возврат участка собственнику, взыскание неосновательного обогащения, проценты за пользование чужими средствами
Правовой механизм сноса	ст. 222 ГК РФ	Снос самовольной постройки за счёт нарушителя

Как видно из таблицы, законодатель предусматривает комплекс мер, направленных не только на наказание нарушителя, но и на восстановление нарушенных прав законного владельца. При этом наиболее суровой санкцией является снос постройки, так как он влечёт значительные финансовые и временные издержки для самовольного застройщика.

Самые сложные случаи – когда на самовольно занятом участке ещё и построили что-то. Тут вступает в силу статья 222 Гражданского кодекса о самовольной постройке. Постройка признаётся самовольной, если её возвели на участке, который под это не отводили, либо если разрешённое использование участка такое строительство не допускает. Суд может принять решение о сносе – за счёт того, кто строил. Исключение бывает, если у нарушителя есть право выкупить участок или взять его в аренду. Но даже в этом случае от административной ответственности его никто не освобождает [4].

Из судебной практики можно выделить три типовых сценария. Первый – сосед передвинул забор и тем самым захватил пару метров чужого участка. Второй – человек использует землю, которая принадлежит государству или муниципалитету, но никаких документов не оформил. Третий – начал строить гараж или сарай без разрешения, на участке, который ему не принадлежит. Во всех этих

случаях доказывать законность своего владения придётся тому, кто участок использует.

Главная головная боль для законного владельца – долгая процедура возврата земли. Административное дело по статье 7.1 КоАП РФ не отменяет необходимости идти в суд, чтобы выселить нарушителя и снести незаконные постройки. А суды, как известно, могут тянуться годами. За это время собственник терпит убытки, а нарушитель продолжает пользоваться чужим. Вдобавок даже выигранное решение суда не всегда исполняется – приставы перегружены, должник прячется или не платит.

Как сделать так, чтобы права собственников защищались эффективнее? По моему убеждению, упор надо делать на взаимодействие Росреестра, муниципального земельного контроля и службы судебных приставов. Но это работа системная. А ещё очень важна правовая грамотность населения. Многие искренне не понимают, что сдвинуть забор на метр на соседский участок или застроить пустырь за гаражами без документов – это не бытовая хитрость, а нарушение закона, за которым последует наказание.

Подводя итог, скажу: самовольное занятие земельного участка – серьёзное правонарушение, посягающее на конституционное право собственности. Нарушителя ждёт штраф, возврат участка и возмещение ущерба. Для надёжной защиты собственников необходимо упростить процедуры возврата незаконно занятых участков и усилить разъяснительную работу.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – №31. – Ст. 4398.

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 25 декабря 2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. №195-ФЗ (ред. от 20 февраля 2026 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – №1. – Ст. 1.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (ред. от 15 декабря 2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.