

САМОВОЛЬНЫЙ ЗАХВАТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРАКТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы регулирования самозахвата земельных участков в Российской Федерации. Проанализированы нормативно-правовые акты, регулирующие данную проблему. Рассмотрены особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Особенно подробно рассмотрены особенности судебной практики разрешения споров о незаконном захвате земельных участков, проанализированы проблемы применения ст. 7.1 КоАП РФ, раскрыты понятие и признаки состава административного правонарушения, определен срок привлечения к ответственности, рассмотрены последствия самовольного пользования землей.

Ключевые слова: Самовольное занятие земельного участка, Земельный кодекс РФ, КоАП РФ, государственная регистрация недвижимости, административная ответственность, незаконное использование земли.

Согласно ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [1].

Если кто-то использует земельный участок, не имея на это законного права, это квалифицируется законодательством как самовольное завладение землей.

В случае самовольного захвата земли собственник имеет право обратиться за защитой к государственным органам. Те, в свою очередь, установят виновных и примут меры по возмещению ущерба.

Любое использование земли для личных нужд без соответствующих разрешительных документов квалифицируется как самовольное завладение земельным участком.

Самовольное занятие участка означает незаконное и несанкционированное использование чужой земли, совершаемое без согласия владельца или в нарушение установленных правовыми нормами правил.

Если у человека нет документов, подтверждающих право на землю (например, договор купли-продажи, постановление администрации, договор аренды), участок могут признать занятым посторонним лицом – то есть тем, кто не имеет права владеть участком [2]. Если подтвердится факт самозахвата – участок возвращается законному владельцу. Самозахват влечет административную ответственность по КоАП РФ. За отсутствие разрешений на использование земельного участка предусмотрена административная ответственность [3]. Так ст. 7.1 КоАП РФ предусматривает, что занятия земель (земельными участками) без разрешения собственника или без согласия органа местного самоуправления в случае отсутствия у занимающих их лиц соответствующих прав признается административным правонарушением.

К самовольному занятию, в частности, отнесено: использование земельного участка до принятия соответствующим органом исполнительной власти решения о его предоставлении; огораживание участка, принятие мер, препятствующих доступу законных владельцев; противоправная застройка земельного участка; расширение границ земельного участка путём



самовольного (необоснованного) вынесения ограждения земельного участка за его фактические границы, а также размещение строений или осуществление складирования за границами предоставленного гражданину участка.

Однако на практике выявление и доказывание факта самовольного занятия сопряжено с рядом трудностей, особенно когда речь идет об уточнении границ уже зарегистрированных участков. Определение факта самовольного освоения земель усложняется, если проверка инициирована сообщениями о несанкционированном увеличении границ участка, принадлежащего частному лицу или находящегося в аренде. Проблема заключается в том, что такой участок уже был ранее зарегистрирован. В этих обстоятельствах невозможно произвести вынос границ на местность, так как точное координатное описание их отсутствует. Сравнение измерений уже зарегистрированного земельного участка с данными из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) не всегда позволяет выявить факт самовольного захватывания. Даже если фактическая площадь совпадает с той, что указана в реестре, это не исключает возможности несанкционированного расширения границ участка.

В случае самовольного использования земельного участка, суды традиционно встают на защиту законного собственника. Чтобы вернуть имущество, необходимо обратиться в суд, где располагается спорный участок. При вынесении решения суд принимает во внимание множество факторов: продолжительность самовольного владения, мотивы захвата, характеристики участка (местоположение, назначение), степень вины самовольно завладевшего, а также свидетельские показания. Даже если владелец не использует участок длительное время, его право на него не утрачивается автоматически. Защита его прав остается приоритетной. Землю можно отнести к бесхозной только после решения соответствующих местных органов власти.

«По действующему уголовному законодательству РФ и самовольный захват земли, и неправомерное завладение земельным участком могут быть квалифицированы как самоуправство по ст. 330 УК РФ» [4].

Согласно разъяснениям Верховного Суда, инициатива прекращения нарушений прав собственности на земельном участке принадлежит собственнику. Он имеет право требовать от правоохранительных органов привлечения виновных к административной ответственности. «Как отмечает в своей работе Лазарев В.В., рассматривая связи науки и судебной практики, нельзя упускать из вида ту посредническую роль, которую призван осуществлять законодатель. Суд решает дело на основе закона. Однако связанность суда позицией законодателя не отвергает принцип самостоятельности (суверенности) суда и судебных решений. Последний проявляет себя наиболее ярко в двух случаях: 1) когда закон сам допускает усмотрение суда; 2) когда наличествует пробел в законодательстве и суд принимает решение на основе аналогии закона или аналогии права. Тот и другой случай признаются самостоятельными и всегда актуальными для исследования, поскольку происходят изменения в экономической и политической сферах» [5, с. 89].

В рамках дела № 40-54697/2020, рассмотренного Верховным Судом 24 августа 2021 года (Определение № 302-ЭС21-5900), был урегулирован конфликт между индивидуальным предпринимателем Владимиром Шевченко и Росреестром. Суть спора заключалась в вопросе правомерности использования земельного участка, принадлежащего третьему лицу, но на котором ИП Шевченко располагает жилым домом и строениями для хозяйственной деятельности. Вблизи расположенного участка предприниматель осуществил возведение комплекса построек: гаража, бани с прилегающим помещением, вольера, птичника и хозяйственных сооружений. Но право владения этой землей, как указано в официальных документах, принадлежит Николаю Буйнову.



В октябре 2019 года в Бурятии Управление Росреестра выдало Владимиру Шевченко предписание, устанавливающее обязанность вернуть занятый чужой земельный надел в первоначальное состояние. Даты, в которые требовалось выполнить все установленные условия, были установлены до наступления апреля 2020 года. Шевченко получил поручение привести принадлежащий ему участок в состояние, соответствующее разрешенному назначению. В декабре 2019 года Шевченко В.В. был подвергнут административной ответственности по статье 7.1 КоАП РФ, которая предусматривает предупреждение, за неправомерное использование земельного участка, что нарушало права Николая Буйнова.

Постановление о привлечении к административной ответственности Владимир Шевченко обжаловал в арбитражном суде. В иске просят признать постановление незаконным, отменить решение о наложении административного штрафа, отменить предписание об устранении нарушений земельного законодательства РФ. В сентябре 2020 года Арбитражный суд частично удовлетворил иски заявителя, отменив предписание от 25 октября 2019 года, касающееся приведения участка истца в соответствие с назначением. Остальные требования не были признаны обоснованными. Данное решение было поддержано и апелляционным, и окружным судами. Судебные инстанции, частично отклонив требования заявителей, руководствовались при этом нормами Гражданского кодекса, Земельного кодекса и КоАП, а также разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 февраля 2011 года. В результате анализа этих документов суды установили, что предписание о освобождении земельного участка было выдано уполномоченным органом с достаточными основаниями, и предприниматель виновен в нарушении, предусмотренном статьей 7.1 КоАП [6].

Часто споры такого рода рассматриваются в административном порядке. Практика показывает: граждане вынуждены доказывать легальность самозахвата, подтверждая свои доводы справками из ЕГРН. Их можно запросить, чтобы уточнить границы земельного участка или исправить ошибки, допущенные при постановке на кадастровый учет и внесенные в ЕГРН. При принятии положительного решения по результатам публичного рассмотрения заинтересованное лицо вправе обратиться в орган, в функции которого входит производство по кадастровому делу, а в случае невозможности устранения реестровой ошибки кадастровым органом – в суд [7, с.381]. Однако на практике выявление и доказывание факта самовольного занятия сопряжено с рядом трудностей, особенно когда речь идет об уточнении границ уже зарегистрированных участков.

«В случае квалификации самовольного занятия земельного участка следует выделить некоторые проблемы:

1. определение предмета административного правонарушения;
2. установление сроков давности привлечения к ответственности, что обусловлено затруднениями в определении момента совершения рассматриваемого административного правонарушения, связанного с понятием длящегося деяния;
3. установление последствий самовольного занятия земельного участка при продолжении противоправного поведения» [8].

Нормативно-правовая база не предусматривает обязательства собственников и пользователей земли в части уточнения границ участков или исправления технической неточности за свой счет [9].

По смыслу п. 1.5 ч. 3 КоАП РФ лицо, привлекаемое к административной ответственности, не несет обязанности доказывать отсутствие состава административного правонарушения. При этом отказ от дачи объяснений или свидетельских показаний не может расцениваться как признание вины и не служит основанием для увеличения меры административной ответственности.



Таким образом, в связи с трудностями, возникающими при применении статьи 7.1 КоАП РФ, актуальность квалификации самозахвата земельного участка обусловлена необходимостью дифференцированного подхода к реагированию на противоправное занятие и использование земель (или их частей). Нужно установить факт самозахвата. Узнать, есть ли у самозахватчиков документы на землю. Узнать, кто собственник земельного участка, строений, сооружений и т. п. Немаловажное значение имеет обстоятельственное исследование признаков состава административного правонарушения по ст. 7.1 КоАП РФ, его отличие от близких по смыслу составов. Особое внимание следует уделить установлению времени совершения самовольного занятия, поскольку правонарушение по этой статье квалифицируется как продолжающееся только в аспекте его использования.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026)// Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147

2. Маринчак Н. Ю., Тимофеева А. В. Самовольный захват земельного участка: проблемы теории и практики // Образование и право. 2024. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/samovolnyy-zahvat-zemel'nogo-uchastka-problemy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 04.03.2026).

3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 20.02.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.03.2026)// Собрание законодательства Российской Федерации от 7 января 2002 г. N 1 (часть I)

4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 20.02.2026)// Собрание законодательства Российской Федерации от 17 июня 1996 г. N 25 ст. 2954

5. Лазарев В.В. Инновационная деятельность суда// Актуальные Проблемы Экономики и Права. 2021. № 15(1). С.85-93

6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 2021 г. № 302-ЭС21-5900 по делу № А10-129/2020 // КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=678365#14V6tCVSXWRs8Ndo> (дата обращения: 04.03.2026)

7. Шилова С. А. Правовые проблемы административной ответственности за нарушение земельного законодательства // Молодой ученый. 2019. № 22 (260). С. 381-383

8. Кошенко Я. О. Административная ответственность за самовольное занятие земельного участка / Я. О. Кошенко. – Текст : непосредственный // Исследования молодых ученых : материалы XIV Междунар. науч. конф. (г. Казань, ноябрь 2020 г.). – Казань : Молодой ученый, 2020. – С. 41-43.

9. Суворов И. С. Проблемы доказывания самовольного занятия земель при осуществлении государственного земельного надзора / И. С. Суворов. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2021. – № 10 (352). – С. 121-123.

