Под самовольным занятием земель понимается пользование чужим земельным участком при отсутствии воли собственника этого участка (иного управомоченного им лица), выраженной в установленном порядке.

Это определение распространяется на присвоенные земли общего пользования, которые находятся в частной собственности, а также числящиеся чьим-то имуществом, в том числе государственным.

Действия, направленные на использование участка в собственных целях, не имея на это разрешительной документации, принято считать самозахватом.

Нарушение земельного законодательства наступает в тех случаях, когда у физического или юридического лица отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок - договор купли-продажи или аренды, разрешительные акты от органов местного самоуправления, иная документация, подтверждающая право на земельный участок.

Последствия при самовольном захвате земельного участка можно выделить в соответствии с видами ответственности.

1. Гражданско-правовая ответственность.

В соответствии с требованиями статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или лицо, право которого нарушено самовольным занятием земельного участка, вправе обратиться в суд с требованием о возврате земельного участка из чужого незаконного владения.

Кроме того, юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельного правонарушения. Возмещение производится по правилам, установленным главой 59 ГК РФ.

Собственник захваченного земельного участка имеет полное право потребовать следующее:

Освободить занимаемый земельный участок. Самовольные постройки на захваченном земельном участке подлежат сносу, иная деятельность также подлежит ликвидации по требованию собственника. При спорных вопросах собственник земельного участка обращается в суд, дальнейшие действия происходят на основании судебного решения.

Согласно п.2. ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Собственник земельного участка вправе обратиться в суд с исковым заявлением для признания недействительности сделок, если лицом, которое самовольно захватило земельный участок, заключался договор аренды земельного участка, продажа по договору купли-продажи и т.п.

В силу положений п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). При этом в соответствии с п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

При совершении действий, приносящих прибыль или выгоду, лицо также обязано возместить неосновательное обогащение, в случае предъявления исковых требований.

Согласно ч. 2 ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. В соответствии с п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Все земельные участки, расположенные на территории РФ, права на которые не зарегистрированы и которые не относятся к публичной собственности того или иного уровня в силу федерального законодательства, входят в категорию земель, собственность на которые не разграничена.

При отсутствии собственника земли, выступающего в качестве физического или юридического лица, она не является бесхозной. Земельный участок относится к собственности государственного фонда или муниципальных органов.

1. Административная ответственность.

В рамках Российского законодательства предусмотрена административная ответственность за самовольный захват земельного участка.

Административная ответственность за вышеуказанное правонарушение предусмотрена статьей 7.1. КоАП РФ:

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, -

влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Особенностью начисления штрафов является их расчет, предполагающий процентное соотношение стоимости только той части участка, которая была самовольно присвоена. Остальная незадействованная площадь не учитывается.  
В случае если кадастровая стоимость занимаемого земельного участка определена, его размер составляет от 1 до 3 процентов кадастровой стоимости в зависимости от субъекта ответственности.

Если кадастровая стоимость земельного участка не определена, то административный штраф накладывается в размере от 5 000 до 200 000 рублей в зависимости от субъекта административного правонарушения.

Полномочиями по составлению протокола и рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных названной нормой, наделены должностные лица территориальных органов Росреестра, должностные лица Управления Россельхознадзора (ч.1., 23.21 КоАП РФ).

При самовольном занятии части земельного участка штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой его части.