

Как получить право на чужой заброшенный участок или бесхозный объект недвижимости

Заброшенные земельные участки, ветхие бесхозные дома на сегодняшний день являются частым явлением, особенно в садоводческих, дачных товариществах или деревнях. Однако, возникают случаи, когда у собственников соседних земельных участков существует потребность в использовании таких участков и строений и как следствие, оформления их в свою собственность.

Как оформить все в соответствии с законом? Где найти информацию о бесхозных участках, как убедиться, что у них нет собственников и правообладателей?

В соответствии с пунктом 1 статьи 225 Гражданского кодекса РФ (Далее - ГК РФ), бесхозной считается вещь, у которой нет собственника, он неизвестен или от которой собственник отказался. Например, если правообладатель переехал и оставил свою недвижимость без присмотра, "на произвол судьбы" на длительный срок.

Необходимо отметить, что недвижимость может оказаться без владельца в том случае, если, например, собственник умер, а наследников не было или они не вступили в права наследования в нужный срок или отказались от имущества.

Единого перечня бесхозных жилых домов и земельных участков не существует. Но если Вы знаете расположение заброшенного земельного участка, то сведения о нем можно узнать при заказе выписки из Единого государственного реестра недвижимости (Далее - ЕГРН), которая поможет узнать о характеристиках объекта, его собственнике и возможных обременениях.

Также сведения можно получить из публичной кадастровой карты Росреестра, посредством которой можно определить, формировался ли раньше бесхозный участок. Как это сделать? Находите свой земельный участок, при помощи адреса или кадастрового номера, и соответственно, по местоположению определяете и необходимый участок.

Первое, что необходимо сделать, выяснить, кто является собственником интересующей земли, действительно ли у приглянувшегося земельного участка или дома нет владельца. Если в выписке ЕГРН нет сведений, то можно обратиться в орган местного самоуправления, если участок находится в населенном пункте или к председателю садового товарищества, на чьей территории находятся такие объекты. Нужно также знать, что принадлежащие муниципалитету или государству участки, могут быть переданы в собственность гражданам за арендную плату.

Помимо этого, напомним, что с 29.06.2021 года в силу вступил в силу Федеральный Закон № 518-ФЗ от 30.12.2020, согласно статье 69 которого органы государственной власти и органы местного самоуправления могут устанавливать правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (права на которые предоставлены до 31.01.1998 года), путем направления запросов в различные органы, архивы.

Если у недвижимости есть владелец, то получить её можно будет только на договорной основе с правообладателем.

Если же владельца найти не удалось, то скорее всего это бесхозное имущество. Сразу скажем, что процедура оформления таких объектов длительная.

Прежде всего вам необходимо подать заявление в органы местного самоуправления о желании получить права на конкретный земельный участок, к которому желательно приложить документы, подтверждающие то, что объект бесхозный. Сведения о таком объекте должны содержаться в ЕГРН. Органы местного самоуправления осуществляют постановку земельного участка на государственный кадастровый учет. Механизм постановки на учет бесхозного участка земли и форма заявления о постановки на учет устанавливается Приказом Министерства экономического развития РФ от 10.12.2015 № 931 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей".

После этого необходимо будет выждать 12 месяцев, для того, чтобы вероятные владельцы могли заявить о своих правах на него. По истечении этого времени муниципальный орган может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности, и далее в орган регистрации прав с

заявлением о государственной регистрации права. В качестве документа-основания будет являться вступившее в законную силу судебное решение. Только после этого объект может быть предметом торгов.

Существует ряд случаев, когда купить землю с домом, в том числе бесхозный, можно и без проведения торгов. Установлены они приказом Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов". Это возможно в том случае, если участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, изначально был предоставлен гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для соответствующей деятельности.

Победителем торгов признается тот, кто предложит наибольшую цену. Если в торгах принимает участие только одно заинтересованное лицо, то соглашение заключается с единственным участником. Либо такой участок может быть передан муниципалитетом заинтересованному лицу на праве аренды.

Если местные власти или СНТ готовы продать заброшенное имущество без торгов, тогда стоит лишь дождаться регистрации права собственности и выписку из ЕГРН.

Важно! Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Предупредим, что возникают случаи, когда вы оформили такой объект в собственность и зарегистрировали на нее право, но неожиданно объявился предыдущий владелец. Здесь без суда обойтись не получится. Важно помнить, что если человек, не являющийся собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным в течение 15 лет, то он приобретает право собственности на такое имущество.

Это значит, что гражданин может ухаживать за земельным участком или занять бесхозный дом и открыто в нем проживать. Если в течение 15 лет не объявляются законные правообладатели на такие объекты недвижимости, то для нового владельца появляется возможность стать формальным (юридическим) собственником.

Однако, должно быть соблюдено 3 принципиальных обстоятельства:

1. добросовестное владение (уход за землей, оплата коммунальных услуг и т.д.);
2. открытое владение (не скрывать факта нахождения заброшенного имущества в вашем использовании);
3. непрерывность владения (это значит, что лицо владело и пользовалось недвижимостью на протяжении всего периода приобретательной давности, то есть все 15 лет).

Простыми словами, если Вы проживали в бесхозном доме и такой дом был единственным жильем на протяжении 15 лет, то такой дом может перейти в вашу собственность. Владение таким домом начинается с первого факта, подтверждающего это, например, с оплаты коммунальных услуг или проведения ремонтно-строительных работ.

Есть еще один момент. Любой собственник бесхозного дома, от прав на который он ранее отказался по каким-либо причинам, но их действие не было прекращено, может обратиться в орган регистрации прав с заявлением о принятии вновь этого имущества во владение. И его вопрос решится в течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и пакета документов.

Необходимо понимать, что в течение 15-летнего срока, в любой момент времени, может появиться собственник земельного участка или дома и вам потребует покинуть его территорию. В данном случае придется съезжать, так как прав у проживающего еще никаких не появилось.

Если же земельный участок находится в собственности, но им не пользуются, и, например, правление СНТ хотят его изъять. Возможно ли это?

Да, так как обязанность собственников использовать участки их по целевому назначению регламентированы Федеральным законом от 29.07.2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». На садовых участках разрешается строить жилые и хозяйственные постройки, а также выращивать плодово-ягодные культуры. Однако неиспользование таких участков по назначению более 3-х лет является правонарушением. Но правление СНТ не может изъять заброшенный участок у собственника просто так. Это длительная процедура. Для начала органы Россельхознадзора должны составить акт проверки, в котором будут зафиксированы нарушения, вынесены

предписания.

Далее данные документы направляются собственнику участка для их устранения. А в случае неисполнения в указанный срок Россельхознадзор должен направить уведомление в администрацию. Только после этого состоится судебное решение вопроса – с целью принудительного выкупа данного заброшенного участка.

По решению суда земельный участок выставляется на торги, а бывшему собственнику выплачивается денежные средства за вычетом организационных расходов (в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса РФ).

Выводы напрашиваются сами по себе. Прежде чем занимать бесхозную недвижимость нужно быть готовым к возможным рискам.

Источник: <https://rkc56.ru>

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»