

Как оформить свободный участок земли в собственность?



Согласно нормам гражданского законодательства, бесхозным признается имущество, владелец которого неизвестен или отказался от его использования. При отсутствии хозяина недвижимого имущества, данный объект будет считаться находящимся в государственном ведении.

Подобное имущество в обязательном порядке проходит кадастровый учет и регистрируется службой Росреестра. Эта процедура осуществляется по обращению муниципального органа, на территории которого расположена бесхозная недвижимость.

Вправе ли гражданин оформить подобное имущество на себя? Что необходимо сделать, чтобы узаконить свои права на бесхозный земельный участок?

Как оформить свободный земельный участок в собственность

Если вы решите оформить право собственности на недвижимость, владелец которой отсутствует, то приготовьтесь к длительному и материально затратному процессу. Наиболее удобный способ, это попытаться отыскать хозяев или лиц, получивших участок земли по наследству, но не оформивших свое право, и попытаться выкупить его.

Поскольку, если принадлежащий им участок не используется, значит, скорее всего, необходимости в нем нет. С этой целью обратитесь с письменным заявлением о поиске владельцев интересующего вас участка в местную администрацию.

Если в результате данных действий, удалось найти собственников имущества, то при их согласии на передачу участка, оформите сделку купли-продажи по стандартной схеме. В случае отсутствия отклика от хозяев земли, процедура по узакониванию бесхозного участка осложнится.

Для инициирования этого процесса подайте заявление о своем намерении в территориальный орган местного самоуправления. Если вы искали владельца участка самостоятельно, то приложите к обращению документы, подтверждающие данные действия (запросы в официальные органы, заказные письма с отметкой о возврате и т. д.).

В рамках вашего обращения бесхозный участок будет поставлен на учет в кадастровом органе. После этого, решение по вашему вопросу будет отложено на срок не менее года. Этот период времени необходим для того, чтобы собственники земли (при их наличии) смогли заявить о своих правах. По истечении этого времени (если хозяин не найден) дело о земельном участке передается местным органом власти в суд.

Для принятия положительного решения необходимо представить весомые доказательства того, что законные владельцы на землю отсутствуют (земля не используется, собственники не вышли на связь, какие приняты меры для поиска хозяев). На период времени, необходимый для ожидания ответа от владельца земли, орган местного самоуправления вправе принять решение о сдаче земельного участка в аренду.

Если администрация пошла вам на встречу и оформила договорные отношения по использованию участка, то для дальнейшей процедуры по узакониванию земли соберите следующие документы:

- официальное обращение с просьбой передать участок на праве собственности;
- справку из БТИ о характеристиках участка;
- кадастровый план, составленный на основе информации геодезической организации;

- документ, разрешающий ограниченное использование земли;
- паспорт кадастрового учета.

На рассмотрение вышеуказанных документов законодательством дается срок не менее 90 дней. Если в результате проверки будет принято положительное решение, то выкупайте земельный участок на условиях, предложенных государственным органом. Как правило, в данном случае в расчет берется среднерыночная стоимость земли.

Следующим, не менее важным этапом будет проведение межевания земельного участка. С этой целью обратитесь в геодезическую компанию. После получения на руки межевого плана предоставьте все имеющиеся документы на землю в орган государственной регистрации недвижимого имущества.

Для узаконивания участка, представьте в территориальный орган Росреестра следующие документы:

- разрешение администрации о передаче земли в собственность;
- план кадастрового учета;
- план межевания;
- квитанция об уплаченной государственной пошлине (размер госпошлины составляет 2 тыс. рублей);
- договор о покупке участка, заключенный с муниципальным органом.

После принятия документов работник службы Росреестра выдает расписку в их получении с указанием даты готовности документа о собственности.

После сбора документации, необходимой для оформления земли в собственность, оплатите государственную пошлину за юридически значимые действия в размере 2 тыс. рублей. Если же заявителем является юридическое лицо, то придется заплатить за регистрационную процедуру 22 тыс. рублей. Образец квитанции и реквизиты перечисления указаны на сайте службы Росреестра.

Для поиска интересующего участка гражданину не требуется выезжать и осматривать все земельные угодья лично. Необходимую информацию можно получить в сети интернет.

На официальном портале службы Росреестра указаны все участки, прошедшие регистрацию в кадастровом учете. Те же участки, сведения о которых в данном информационном ресурсе отсутствуют, считаются бесхозными. Информация о наделах, владельцы которых неизвестны, публикуется на сайте органа местного самоуправления, на территории, которой данные участки расположены.

Зачастую при наличии свободных наделов, администрация устраивает аукционы, информация о которых также размещается в электронной системе.

Законодательством предусмотрена процедура подачи заявки в местную администрацию на представление плана земельных угодий, расположенных на подконтрольной им территории. В заявке укажите просьбу о представлении схемы в масштабе 1:500. Этот вариант плана считается наиболее удобным в использовании.

Поиск участка в пределах городской черты имеет свои особенности. Информацию об участке, собственник, которого не установлен, найдите на карте зонирования градостроительных работ. Эти сведения публикуются в сети интернет.

Бесхозный надел на карте кадастра можно отыскать следующим образом:

- в сформированной базе по управлению карты поставьте галочку напротив пункта «земли, свободные от прав третьих лиц» и бесхозные участки будут показаны списком;
- в меню управления картой выберите раздел «Тематические карты», а затем вкладку «Разрешенное использование земельных участков». Следующим шагом будет выбор интересующего вас района, где вы хотите найти свободный участок. Список бесхозных земель будет сформирован отдельно.

Если же вам известен номер кадастрового учета земельного участка, то его характеристики вы сможете найти на официальном портале службы Росреестра.