

Как оформить в собственность бесхозный земельный участок?



Многие граждане, обращая внимание на брошенные участки земли, достаточно часто раздумывают над оформлением данного бесхозного участка в свою собственность. Некоторые хотят расширить свои владения, а некоторые просто не хотят мириться с множеством мусора и обилием сорных трав в определенной близости от себя. Данная статья посвящена анализу того, каким образом можно приобрести права на бесхозный участок.

Что такое бесхозный земельный участок

В начале, конечно, необходимо определить понятие бесхозной вещи.

Согласно статье 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, бесхозными вещами (включая недвижимость) могут считаться:

- Вещи, не имеющие владельца;
- Вещи, хозяин которых неизвестен;
- Вещи, от владения которыми отказался их владелец.

Необходимо отметить, что по отношению к последнему случаю гражданско-правовое законодательство не конкретизирует того, что необходимо осуществить собственнику для отказа от своего права.

Обратившись к другим нормативно-правовым актам, можно отметить, что одним из способов отказа владельца от своего права владения может стать составленное им определенное заявление. Статья 236 Гражданского кодекса указывает, что лицо может отказаться от права владения имущественными объектами,

принадлежащими ему (в том числе от участка земли), совершив объявление об этом или осуществив иные действия, конкретно демонстрирующие отстраненность от владения, пользования и распоряжения имуществом объектами.

Тем не менее, такому владельцу стоит знать о том, что отказавшись от права владения, не происходит прекращение действия его прав и обязанностей владельца определенного имущественного объекта (участка земли), до того момента когда он перейдет во владение другого собственника.

Вышеперечисленные пункты, являются исчерпывающим списком вариантов, когда участок земли может быть признан бесхозным.

Чтобы отыскать сведения о брошенном участке, воспользуйтесь электронной публичной кадастровой картой Российской Федерации. Чтобы это осуществить, зайдите на официальный сайт Росреестра. Посредством данной карты можете определить, формировался ли раньше бесхозный участок.

Разыщите на электронной карте свой участок. Осуществить это можете легко. В левом верхнем углу страницы введите кадастровый номер своей земли. Отыскать его вы можете в свидетельстве о государственной регистрации. После нахождения своего участка, найдите и рассмотрите заброшенный участок на электронной карте.

Красный контур, очерчивающий территорию земли, свидетельствует о том, что данная земля была раньше учтена, что существенно упрощает процесс получения. Если же не получилось ознакомиться с очертаниями бесхозного участка, следовательно, его прежде необходимо сформировать из федеральных или земель города.

Право владения появляется только после производства регистрационной записи в едином государственном реестре недвижимости. Чтобы осуществить это действие, нужно передать определенный пакет документов в Росреестр.

Гражданский кодекс Российской Федерации декларирует, что

земли, которые не находятся во владении граждан, организаций и муниципалитета, относятся к собственности государства.

Следовательно, первое, что нужно осуществить, это определить, кто является собственником интересующего вас участка земли. Помните, что земли, принадлежащие муниципалитету или государству, могут быть переданы в собственность гражданам за плату. Производится данное действие путем осуществления торгов.

Если вы приняли решение приобрести бесхозный участок земли, прежде всего, нужно отыскать того, кто является его хозяином. Для решения данной задачи обратитесь в Росреестр и затребуйте выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Получить эти сведения можете несколькими вариантами:

- Обратитесь в регистрирующий орган лично. Придя в компетентное учреждение, получите талон, чтобы встретиться со специалистом. Желательно до встречи с сотрудником заплатить государственную пошлину. Реквизиты, чаще всего, публикуются на информационных стендах. Терминалы для оплаты находятся в этом же здании. Величина государственной пошлины – двести рублей, помимо банковской комиссии. Воспользовавшись советами сотрудника, заполните заявление. Документы будут готовы через пять рабочих дней;
- Воспользуйтесь услугами Почты России или передайте документы посредством электронной почты. Чтобы воспользоваться данным способом, заполните принятый образец заявления и произведите оплату государственной пошлины. Если вы обращаетесь через почтамт, то подпись обязательно заверьте у нотариуса. При отправлении запроса посредством электронной почты вы должны иметь электронную цифровую подпись. Срок предоставления сведений составляет пять рабочих дней. Данный метод подойдет тем, кто не хочет стоять в очередях и обладает умениями для правильного заполнения заявления;

- Запрос сведений посредством сайта Росреестра. Данная процедура очень проста: выберете раздел «Электронные услуги», после чего оформите запрос на получение информации из Единого государственного реестра недвижимости. Далее, на указанный вами адрес электронной почты поступит инструкция о способах оплаты. Спустя пять дней сюда же поступит сообщение. Там будет находиться ссылка и ключ, необходимые для ознакомления и скачивания электронного документа.

Документы, которые могут подтвердить, что у данного участка земли отсутствует или безвестен владелец:

- Документы, которые выдал орган учета государственного и муниципального имущества о том, что конкретный участок не является учтенным в реестре федерального имущества, имущественных объектов субъектов Российской Федерации или имущественного комплекса муниципалитета;
- Документы, которые выдал компетентный орган, регистрирующий наличие прав на недвижимые объекты до принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Если же владелец участка земли совершил отказ от права владения на него, то приложите документ, подтверждающий факт отказа.

Перевод бесхозной земли в муниципальную собственность

Данное мероприятие по приобретению права владения бесхозным участком земли может вызвать значительные трудности. Для начала, бесхозный недвижимый объект (участок земли) должен быть учтен органом, который производит государственную регистрацию прав. Возможностью подачи заявления для постановки на учет обладают только местные органы власти, на чьей земле

участок земли и располагается.

Механизм постановки на учет бесхозного участка земли устанавливается Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 N 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей».

Одновременно с подачей заявления местные органы власти направляют в учреждение Федеральной регистрационной службы пакет документов, которые могут подтвердить, что определенный участок земли не имеет владельца, либо владелец является неизвестным, либо хозяин совершил отказ от права владения.

Если хозяин земли отказался от своего права владения, то нужно приложить документ, который подтвердит данный факт – заявление владельца об отказе от права собственности на объект недвижимости. Также нужен документ, который содержит описание участка земли, в частности кадастровый план.

Постановка на учет бесхозных участков земли происходит с помощью совершения определенных записей в Единый государственный реестр прав.

Спустя год после того, как бесхозный участок был поставлен на учет, орган, который уполномочен осуществлять управление имуществом комплексом муниципального образования, вправе обратиться в судебную инстанцию с намерением признать данный объект муниципальной собственностью.

Тем не менее, до того времени, когда суд определит объект муниципальной собственностью, она может вновь обрести владельца (то есть вновь взята в собственность бросившим ее владельцем), либо может быть получена в собственность на основании приобретательной давности.

В ситуации появления прежнего владельца, вне зависимости от даты постановки на учет участка земли в статусе бесхозного, он вправе обратиться в орган, который производит государственную регистрацию прав, с заявлением о принятии имущества в

собственность. В такой ситуации участок земли признается снятым с учета в статусе бесхозного, со времени осуществления записи о снятии его с учета.

Порядок оформления в собственность бесхозного земельного участка

Для начала, направьте заявление в муниципалитет, о желании превратиться во владельца конкретной бесхозной земли. К данному заявлению желательно присовокупить резолюции органов власти, в которые вы делали запросы во время розыска хозяина земли. То есть, вы продемонстрируете, что собственник у земли отсутствует, либо безвестен.

Органы местного самоуправления осуществляют постановку участка на кадастровый учет. Далее нужно подождать двенадцать месяцев, для того, чтобы вероятные владельцы могли огласить свои претензии на него. По истечении одного года, муниципальное образование обращается в судебный орган, для признания собственного права на данный участок земли.

Если исковое заявление содержит убедительные доводы, то судебная инстанция выносит вердикт о признании участка бесхозным объектом и предоставляет его во владение муниципальных властей.

Согласно стандартной процедуре, вы берете участок в аренду у местного органа власти.

Заключив арендное соглашение, приступайте к сбору следующих документов:

- Геодезический план (можете заказать в геодезической организации);
- Генеральный план (можете заказать в Бюро технической инвентаризации);
- Заявление о переводе участка во владение (составляется в районной администрации).

Одновременно с заявлением, направьте в администрацию:

- Акт о временном обладании земельным участком;
- Генеральный план;
- Кадастровый паспорт (ранее создается в Кадастровой палате).

После передачи данного пакета документов, в период времени от одного до трех месяцев вы узнаете ответ.

Если вердикт будет положительный, вы обязаны выкупить землю у администрации по ими предложенной стоимости (как правило, среднерыночной) и заключить договор купли-продажи.

Следующая стадия – это проведение межевания участка, для того, чтобы получить новый кадастровый паспорт. Для проведения такого рода работ воспользуйтесь услугами лицензированной геодезической компании.

После проведения межевания ставите участок на кадастровый учет и забираете новый кадастровый паспорт. Данные шаги производятся в Кадастровой палате.

Как оформить в собственность брошенный земельный участок, если известен его собственник

Если интересующим вас участком обладает физическое лицо, то осуществите следующие действия:

- Постарайтесь найти собственника, а также договоритесь с ним о продаже его участка;
- Непременнo зафиксируйте все обсужденные договоренности посредством заключения Предварительного соглашения о купле-продаже. В данном документе тщательно пропишите обоюдные права и обязанности. Это действие не даст возможность продавцу вносить изменения в уже зафиксированные договоренности в одностороннем порядке.

Таким образом, ему не удастся исправить цену участка, либо отказаться от определенных устных предложений.

Далее можете осуществить заключение договора купли-продажи, по окончании которого весь комплекс прав на участок перейдет к вам.

Оформление бесхозной земли в силу приобретательной давности

Одним из способов приобретения права собственности бесхозными объектами недвижимости является его получение за счет приобретательной давности.

Приобретательной давностью называется тот факт, по которому лицо, не являющееся владельцем имущественного объекта, но ответственно, добросовестно и постоянно владеющее чужим недвижимым объектом как своим на протяжении пятнадцати лет, приобретает право владения имуществом.

Право владения недвижимостью, которое подлежит государственной регистрации, вступает в действие в отношении лица, который приобрел данный имущественный объект по условиям приобретательной давности, со времени регистрации.

Необходимо отметить, что исчисление срока приобретательной давности касательно имущества, которое находится у лица, из владения которого они потенциально могли быть истребованы (согласно статьям 301 и 305 Гражданского кодекса), стартует не раньше окончания срока исковой давности относительно соответствующих требований.

Таким образом, вы вправе обратиться в судебную инстанцию с целью приобретения во владение бесхозного участка земли в силу приобретательной давности, не раньше чем через восемнадцать лет добросовестной эксплуатации.

Оформление бесхозной земли в собственность через суд

В той ситуации, когда получение участка земли произведено основываясь на приобретательной давности, сам механизм перехода права владения производится через судебную инстанцию. Во время судебного заседания фактический собственник обязан предъявить доказательства того факта, что на протяжении пятнадцати лет он непрерывно, открыто и добросовестно владел и эксплуатировал данный участок земли.

Последние характеристики означают:

- Добросовестное владение значит, что собственник во время получения объекта предполагал, допустимо находясь в заблуждении относительно фактических обстоятельств, по причинам которых он стал его обладателем, а также, что это давало ему определенные права. То есть владелец не ведал и не мог ведать о неправомерности собственного владения;
- Открытое владение значит, что лицо никаких специальных действий не совершало, для сокрытия факта обладания объектом;
- Непрерывное владение значит, что обладание и эксплуатация участка обязаны происходить без перерывов на протяжении полного срока, установленного законодательством для приобретательной давности. Обладание, которое осуществляется эпизодически, демонстрирует отсутствие желания обладать участком и в данном случае обрывает срок приобретательной давности. Помимо этого, лицо обязано осуществлять в отношении участка земли действия, характерные для заботливого хозяина. То есть владеть объектом как своим собственным, относиться к нему таким же образом как к другому своему имуществу (производить налоговые платежи, блюсти нормы об обязательном страховании, делать ремонт и так далее).

Для демонстрации собственного добросовестного, открытого и непрерывного владения лицо вправе представить судебной инстанции различные документы. Вердикт судебной инстанции представляет собой основание для регистрации права владения.

При том, что регистрация права владения на бесхозный объект, который находится на учете на основании приобретательной давности, может быть произведена вне зависимости от времени постановки на учет данного объекта.

Как оформить в собственность бесхозный земельный участок, признанный муниципальной собственностью

Также отдельного внимания заслуживает возможность получения участка у местных органов власти после его учета в качестве бесхозного. Бесхозный объект ставится на учет органом, который производит государственную регистрацию права, по заявлению местного органа власти, на земле которого они располагаются.

Спустя год после постановки бесхозного имущества на учет, орган, который уполномочен осуществлять управление муниципальным имуществом, вправе обратиться в судебную инстанцию с намерением признать права муниципальной собственности на этот объект.

Бесхозный недвижимый объект, который не был признан решением суда муниципальной собственностью, может опять быть принят во владение лицом, оставившим его, либо получен во владение на основе приобретательной давности.

В этой ситуации получение бесхозной земли заключается в подаче заявки на участие в торгах, после чего участок подлежит оформлению во владение.

Если единственная заявка на участие в торгах по реализации

участка земли, который находится в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, соответствующим указанным в извещении о проведении торгов требованиям к участникам аукциона, а также поданная заявка соответствует тем же требованиям, то продажа данного участка производится этому лицу.

Регистрация прав собственности на земельный участок

Конечным пунктом любого из перечисленных выше мероприятий является регистрация права владения.

Чтобы зарегистрировать свое право на участок земли в Росреестре, направьте следующие документы:

- Удостоверяющие вашу личность;
- Межевой план;
- Квитанцию, подтверждающую факт оплаты государственной пошлины в размере двух тысяч рублей;
- Кадастровый паспорт;
- Соглашение о купле-продаже участка.

Специалист Росреестра примет оригиналы документов и их копии, установит дату, получения свидетельства о праве собственности на участок земли и прежде поданные документы. Также данный сотрудник компетентного учреждения обязан, в рамках регламентирующих его деятельность нормативных и корпоративных установлений, обеспечить всем обращающимся к нему гражданам полную информационную поддержку по проводимым данным учреждением мероприятиям, а также осуществить дальнейшее направление заявителей по служебному вектору данной государственной услуги.

Данные действия способствуют ускорению служебного обслуживания граждан в рамках государственной процедуры оказания услуг населению, что приводит к качественному проведению социальной

ПОЛИТИКИ .