

Как оформить в собственность земельный участок, если участок брошен?



В рамках действующего законодательства для граждан, желающих стать землевладельцами, предоставлена возможность льготного приобретения участков, собственники которых не заявили о своих правах. Однако для грамотного оформления бесхозных участков во владение необходимо соблюсти определенную процедуру и учесть ряд существенных нюансов.

Прежде всего, стоит убедиться, что хозяева участка действительно отсутствуют или намеренно, в течение длительного время не заботятся о своих земельных угодьях. Данное обстоятельство лучше подтвердить документально. В противном случае, время, средства и силы, затраченные на узаконивание прав по владению участком, могут быть потрачены впустую, поскольку есть риск, что объявятся законные собственники земли.

Как избежать подобных ситуаций? Как грамотно провести оформление и получить право собственности на земельный участок? Эти и другие вопросы, связанные с нюансами приобретения заброшенных земель рассмотрим далее.

Что нужно знать при оформлении заброшенного земельного участка в собственность

Важно знать, даже если собственники интересующего вас участка не найдены или земля находится в заброшенном состоянии, что позволяет думать об отсутствии хозяев, это не означает, что

любой желающий может занять эту территорию. Вся земля, не относящаяся к собственности частных лиц, находится во владении государства. Таким образом, прежде чем осуществлять захват подобных участков запросите разрешение у органов государственной власти, в ведении которых находятся данные территории.

Начинайте процесс узаконивания своих прав на заброшенный земельный участок с поиска доказательств того, что земля является свободной от притязаний со стороны других лиц.

С этой целью обратитесь в службу ФРС с ходатайством о предоставлении сведений по интересующему вас участку. Если вам выдадут документ, подтверждающий отсутствие хозяев на землю, следующим шагом должна быть подготовка заявления в муниципалитет с просьбой рассмотреть возможность предоставления вам земельного участка в собственность или на условиях аренды.

Как правило, бесхозные участки реализуются через аукционы.

Таким образом, после выдачи предварительного разрешения на возможность приобретения заброшенного участка уполномоченным органом будут организованы торги, в которых может принять участие любое заинтересованное в покупке земли лицо.

Согласно правилам проведения соответствующих аукционов государственным органом будет определена начальная цена земельного участка. Соответственно, тот гражданин или организация, предложившая максимальную стоимость за участок, и становится его потенциальным собственником.

Узаконивание прав на земельный участок, который, на первый взгляд, кажется заброшенным, начинайте с поиска его реального владельца. В случае, если владелец земли будет найден и вам удастся уговорить его на продажу, то процедура оформления прав собственности на участок проходит в стандартном режиме, по принципу купли-продажи.

При отсутствии законных владельцев земельного участка (есть подтверждение из службы ФРС), обращайтесь в местную администрацию с просьбой организовать торги по выкупу бесхозной территории.

Если участнику удалось одержать победу в аукционе, уполномоченный орган государственной власти готовит соответствующую документацию, на основании которой выигравший претендент сможет зарегистрировать свои права на землю в службе Росреестра.

Чтобы иметь возможность приобрести заброшенный земельный участок, сначала постарайтесь найти максимум информации о нем. В данном случае вам необходимо узнать, кому принадлежит интересующий вас участок. С этой целью сделайте запрос о предоставлении выписки из ЕГРН в службу Росреестра.

Выписку из реестра, возможно получить следующими путями:

- Подайте заявление в территориальный орган Росреестра лично. Специалистами службы регистрации ведется прием в порядке живой очереди. В электронном устройстве на входе в отдел регистрации наберите функцию «Выдача справок и выписок», получите талон с указанием регистрационного окна, где будет предоставлена услуга. Заблаговременно уплатите государственную пошлину в размере 200 рублей за регистрационные действия по реквизитам указанным на информационном стенде (информацию о порядке перечисления госпошлины также можно найти на официальном сайте Росреестра). Выписка будет предоставлена в срок не позднее 5 дней со дня обращения;
- Направьте заявление о предоставлении выписки из ЕГРН посредством почты России. В этом случае также необходимо приложить квитанцию об оплате государственной пошлины. Обратите внимание, что при отправке заявления почтой необходимо заверить его у нотариуса;
- Запросите информацию об участке, направив запрос через электронную почту. При данном варианте получения

необходимых сведений заявитель должен обладать электронной цифровой подписью. Выписка предоставляется также в пятидневный срок со дня получения запроса;

- Получить информацию через официальный сайт Росреестра, отправив электронный запрос на выдачу выписки. В форме обращения укажите электронный адрес, на который необходимо выслать интересующие вас сведения о земельном участке. Срок рассмотрения обращения составляет также 5 дней.

В случае нахождения участка в собственности муниципалитета, приобрести его возможно только в рамках проведения аукциона. Победителем выбирается претендент, предложивший наибольшую цену за участок земли. С ним заключается соглашение о передаче участка в собственность.

Если желание выкупить землю изъявил только единственный участок, то в этом случае торги не проводятся, и с претендентом заключается договор.

Как оформить заброшенный участок в собственность по приобретательной давности

Если действия, направленные на поиск собственника участка, не увенчались успехом, то на этот случай действующим законодательством предусмотрена особая процедура по возможности приобретения участка.

Право собственности на бесхозный участок можно получить в силу, так называемой, приобретательной давности. Это основание покупки участка предусматривает тот факт, что земельный участок обрабатывался претендентом на его приобретение длительный период времени (более 15 лет).

И за эти годы никто из законных владельцев не заявил о своих правах. Таким образом, у добросовестного пользователя участка

появляется возможность узаконить свои права на землю. Основным условием подобного приобретения является непрерывный уход за земельным участком на протяжении не менее 15 лет.

Немаловажным фактором при этом определяется открытость использования земельного участка, этот факт не должен ни от кого скрываться.

Как рассчитать срок приобретательной давности

Срок приобретательной давности начинает течь после окончания периода исковой давности, составляющий 3 года. На протяжении этого времени законные владельцы (наследники собственников) могут заявить о своих правах на участок. Если данное обстоятельство произойдет, то участок должен быть незамедлительно возвращен собственнику.

В том случае, если владелец не объявился в оговоренный законом срок, вы можете подавать официальное обращение в местную администрацию с просьбой предоставить обрабатываемый вами на протяжении длительного времени участок в собственность.

В большинстве случаев, право на владение участком при подобных обстоятельствах приходится отстаивать в судебном порядке.

Для суда подготовьте все имеющиеся в вашем распоряжении доказательства добросовестного возделывания земельного участка. От того, насколько убедительные доказательства вы представите, будет зависеть положительный исход. В этих целях заручитесь поддержкой соседей, которые смогут подтвердить факт обрабатывания земельного участка в течение длительного времени (не менее 15 лет).

Порядок оформления в собственность

заброшенного земельного участка

О том, что вы хотите стать хозяином бесхозного земельного участка сообщите в орган муниципальной власти. К заявлению приложите выписку из Росреестра, подтверждающую отсутствие законных владельцев земли. После того как земельный участок будет признан бесхозным, муниципалитет должен провести работу по постановке данного участка на учет в кадастровой службе.

Затем необходимо подождать год, прежде чем начать процесс оформления прав на земельный участок, чтобы дать возможность законным владельцам заявить о своих правах на землю.

По истечении 12 месяцев местная администрация подает ходатайство в суд с просьбой признать участок бесхозным и передать его во владение уполномоченному государственному органу. В дальнейшем у муниципалитета есть право выставить участок на аукцион, предоставив победителю право взять землю в аренду.

Затем в процессе добросовестного исполнения арендных обязательств подайте в муниципалитет заявление о возможности выкупа земельного участка без проведения торгов. Законодательством на рассмотрение подобных обращений дается срок не более месяца.

Направляйте в администрацию заявление о выкупе земли до истечения срока договора аренды. В противном случае участок будет реализован через торги.

После получения ответа от уполномоченного органа власти о предварительном разрешении на выкуп участка, иницируйте процедуру межевания земли. С этой целью заключите договор с землеустроительной организацией имеющей разрешение на осуществление подобных работ.

Следующим этапом в оформлении земельного участка будет согласование границ с владельцами соседних территорий.

Достигнутые договоренности оформите официальным соглашением с соседями и передайте данный документ инженеру геодезической компании. Итогом процедуры разграничения земель будет выдача заявителю плана межевания.

По результатам проведения межевых работ поставьте земельный участок на учет в кадастровой службе.

Постановка на кадастровой учет и регистрация права собственности могут осуществляться параллельно на основании заявления.

Заявление о предоставлении земельного участка в собственность

Заполняя бланк заявления, в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- название уполномоченного органа, в компетенцию которого входит регистрация права собственности на недвижимость;
- технические характеристики земельного участка (месторасположение, номер участка по кадастровому учету и т. д.);
- собственноручная подпись и дата заполнения заявления;
- перечень документов, являющихся приложением к заявлению.

Как правило, регистрационные действия проводятся в срок не позднее 20 дней.

Документы для оформления в собственность заброшенного земельного участка

Чтобы узаконить права на земельный участок соберите пакет следующих документов:

- официальное обращение о необходимости регистрации права

- собственности;
- документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрационные действия;
- паспорт кадастрового учета;
- план межевания.

Вышеуказанные документы принимаются только при предъявлении паспорта. В случае подачи заявления через представителя, не забудьте узаконить его права нотариальной доверенностью.

Оформление заброшенного земельного участка в собственность через суд

Право собственности на участок, владельцы которого не установлены, оформляется в судебном порядке в случае получения его в силу приобретательной давности. В рамках судебного заседания вы должны доказать, что добросовестно возделывали землю на протяжении 15 лет и этому факту есть свидетели. Использование земельного участка должно быть открытым и непрерывным.

Если возделывание земли происходило эпизодически, то заявитель не вправе рассчитывать на получение участка в рамках приобретательной давности. Добросовестный уход за землей, кроме возделывания означает также сохранность имущества (установка ограждения) и содержание участка (материальные затраты).

Факты ухода за земельным участком должны быть подтверждены в суде.

Это могут быть чеки об оплате налоговых сборов, акты выполненных работ, подтверждающие установку ограждения, а также другие документы, являющиеся доказательствами бережного отношения к земле. При наличии весомых аргументов, суд примет решение в пользу претендента на земельный участок.

Регистрация прав собственности на земельный участок

Стоимость услуг по регистрации земельного участка составляет 2 тысячи рублей. При подаче документов в службу Росреестра (межевого плана и кадастрового паспорта) не забудьте приложить квитанцию об оплате госпошлины.

Процедура по узакониванию прав на участок земли занимает не более 20 дней.

По истечении этого времени вы получите выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности на участок. С этого момента вы вправе распоряжаться землей по своему усмотрению.