

# Как узнать, чей участок?



Россия богата территорией и самыми разнообразными категориями земель в своем составе. Большое количество земли находится в государственной собственности, однако огромная их масса никак не возделывается, а просто зарастает бурьяном.

Участки, которые находятся в собственности частной, тоже иногда выглядят бесхозными – постройки на нем давно развалились, а некогда засеиваемая огородными культурами земля покрылась высоченной травой.

Пока у одних земля не используется, другим гражданам она может быть очень нужна.

Как узнать, в чьей собственности находится участок, чтобы иметь возможность его приобрести?

## Как узнать, кому принадлежит земельный участок?

Для начала нужно определиться с понятийным аппаратом.

Земельный участок (ЗУ) – это участок на земной поверхности, который имеет четко определенные границы и площадь, и который поставлен на кадастровый учет.

Далеко не вся территория страны разделена на земельные участки – огромные территории не разделены и не поставлены на учет.

При этом гражданско-правовые сделки можно совершать только с теми участками, которые на кадастровом учете состоят.

Если приобретать участок из частных рук, он, вероятно уже состоит на учете, поскольку исходя кадастровой стоимости, которая также присваивается участку при внесении записи о нем

в ЕГРН, исчисляется величина земельного налога.

Продать участок, который в кадастре не числится – невозможно. Согласно ст.ст.130-131 Гражданского кодекса РФ, право собственности на ЗУ возникает только после государственной регистрации такого права в органах Росреестра. Однако регистрирующий орган работает только с теми объектами, которые были внесены в кадастр, в противном случае, у него не будет данных для его идентификации.

**Кадастровый учет – это обобщенная иерархичная структура отображения информации обо всей недвижимости в стране.**

Таким образом, если участок на учете уже состоит, то его можно будет приобрести или взять в аренду, но если учет не произведен, то для возможности его приобретения нужно для начала будет осуществить постановку его на кадастровый учет в органах Росреестра.

Информация о земельных участках, учет которых осуществлен, может быть запрошена в территориальных органах Росреестра.

Если же учет не произведен, и земельный участок еще нужно размежевывать, то здесь нужно обращаться в уполномоченные государственные органы для решения вопросов предоставления участка по правилам Земельного кодекса (далее – «ЗК РФ»).

Согласно данному законодательному акту, земли, что не находятся в собственности частной или муниципальной, являются собственностью государственной, которая в свою очередь делится на федеральную и республиканскую.

Если земля является федеральной собственностью, то уполномоченным на распоряжение им органом, который уполномочен решать вопросы предоставления участков, будет выступать территориальное отделение Росимущества.

**Если земля принадлежит субъекту (области, республике) – правом на распоряжение обладает орган исполнительной власти субъекта**

## **(Министерство земельных отношений) .**

Если земля муниципальная, то нужно обращаться в местную администрацию. В том случае, если это собственность городских или сельских поселений, то полномочия собственника осуществляют органы этих муниципальных образований, а если земля располагается на межселенной территории, или право государственной собственности на такую землю не разграничено, тогда распоряжаться подобным ЗУ будет муниципальный район.

Таким образом, первым делом нужно узнать, состоит ли участок на кадастровом учете и образованы ли его границы.

Если участок на учете не значится, тогда вопросы предоставления земли нужно решать с уполномоченными органами.

### **Как можно узнать подобную информацию?**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 19 ноября 2014 №1221, если ЗУ был поставлен на кадастровый учет, то ему присваивается адрес. Если адреса участок не имеет, а сам он представляет собой участок в поле без четких границ и ориентиров, то он, вероятно, на учете не состоит.

Адрес и сам участок можно попытаться найти на публичной кадастровой карте – там отражена вся территория РФ, с возможностью просмотреть ее на космических снимках.

Способ определения собственника участка будет зависеть от того, прошел ли земельный надел кадастровый учет. Если да, то информацию о любом участке по запросы выдаст регистрирующий орган.

### **Запрос в органах Росреестра**

Самый простой способ узнать информацию о собственнике объекта недвижимости – произвести запрос в органах Росреестра. Оплатив госпошину за предоставление информации, сведения о любом объекте недвижимости может получить абсолютно каждый гражданин. Это открытая информация.

В настоящее время выдача информации производится в виде выписки из ЕГРН – с 2017 года они пришли на смену выпискам из ЕГРП. В этом документе будет содержаться информация о кадастровой информации – площади, стоимости и прочих данных, а также информация о собственнике и имеющихся обременениях.

Можно запросить такую же выписку в электронном виде через портал Росреестра или иные специальные сервисы, которые берут информацию с сайта ведомства.

Выписка в электронном виде также потребует оплаты, при этом информация в ней будет полностью аналогичной той, которая будет содержаться в бумажном документе.

Запрос можно производить как по адресу объекту, так и по его кадастровому номеру, который, в свою очередь, также очень просто можно узнать в онлайн-режиме и совершенно бесплатно. Более подробно об этом речь пойдет ниже.

Запрос информации в Росреестре – это лучший способ установить собственника. Информация будет получаться из первоисточника. Но при этом такой способ совершенно не подходит, если ЗУ не состоит на кадастровом учете.

Здесь придется обращаться в уполномоченные органы власти.

### **Запрос в муниципалитете**

Если земля государственная или муниципальная, то вопросы предоставления ее в частную собственность или аренду разрешаются согласно нормам ЗК РФ.

По общему правилу, земельные участки предоставляются на основании торгов, однако земельное законодательство предусматривает некоторые основания, когда предоставление может быть произведено без торгов. Для этого приобретатель должен не только подпадать под определенную категорию лиц, но и самостоятельно поставить желаемый ЗУ на кадастровый учет.

Какой именно орган уполномочен распоряжаться землей, подскажут

в муниципалитете.

### **Запрос у председателя товарищества**

Заметим также, что если интересующий земельный участок находится на территории садоводческих товариществ, то информацию о собственнике такого участка может предоставить председатель правления такого товарищества.

Узнать идентификационный номер ЗУ в кадастре не составляет никакого труда – это можно сделать из дома, имея компьютер и выход во всемирную паутину.

### ***Для этого нужно воспользоваться специальными сервисами Росреестра:***

- Сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»;
- Публичной кадастровой картой.

В обоих случаях, для того, чтобы иметь возможность узнать кадастровый номер, нужно будет знать адрес интересующего объекта. На кадастровой карте его можно будет найти вручную, пролистывая карту. Кроме того, там можно будет осмотреть участок и прилегающие территории по космическим снимкам.

Владеть и пользоваться ЗУ, в принципе, можно и без регистрации права на него. Например, ранее предоставленные ЗУ на праве постоянного бессрочного пользования (до 2001 года был такой вариант предоставления земель) – это не собственность, тем не менее, граждане такими участками пользуются как своими.

Однако не став собственником, невозможно получить право распоряжения участком – его нельзя будет продавать, завещать или дарить.

Чтобы зарегистрировать право собственности нужно первоначально поставить ЗУ на кадастровый учет. Делается это специально уполномоченными кадастровыми инженерами (частными или штатными работниками органов БТИ). Они проводят межевание участка –

определяют его границы, а затем производят постановку участка в органах Росреестра.

После этого, можно начинать процедуру регистрации права на ЗУ путем подачи заявления и необходимых для регистрации документов.