

Можно ли стать владельцем заброшенной недвижимости?

Во многих населенных пунктах нашей страны существуют заброшенные земельные участки. Из-за отсутствия владельца их территория не благоустроена и не используется по целевому назначению. Как правило, такие участки часто хотят приобрести в собственность. Но даже при видимом отсутствии собственника, спешить не стоит. Эксперты ФКП рассказали, можно ли стать владельцем заброшенной недвижимости и что при этом стоит учитывать.

Способ 1. Найти владельца и купить участок

Для начала следует выяснить, существует ли у заброшенного дома и земельного участка, на котором он расположен, владелец. Для этого нужно:

1. Обратиться к председателю садового товарищества (СНТ), на территории которого находится заброшенное владение, либо в орган местного самоуправления, если земельный участок с домом находятся в населенном пункте;
2. Поискать информацию о владельце на [публичной кадастровой карте](#) по кадастровым номерам земельного участка и дома;
3. Запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая также позволит проверить наличие на территории обременений.

Если таким образом удалось установить, что у объекта недвижимости есть собственник, то приобрести дом и земельный участок можно только в рамках гражданско-правовой сделки, то есть по договору купли-продажи. [Земельным кодексом](#) установлено, что судьба земельного участка и прочно связанных с ним объектов одинакова, если и земельный участок, и расположенный на нем дом принадлежат их собственнику на праве собственности. В таком случае оформлять

право собственности на дом необходимо одновременно с покупкой и оформлением прав на участок, на котором такой дом расположен.

Стороны должны подготовить необходимый пакет документов для государственной регистрации прав. Помимо договора купли-продажи, потребуется в том числе предоставить заявления:

1. От продавца – 2 заявления: о государственной регистрации перехода права собственности на участок и дом;
2. От покупателя – тоже 2 заявления: о государственной регистрации права собственности на участок и дом;
3. Покупателю также необходимо оплатить государственную пошлину за регистрацию своих прав (отдельно за участок и за дом).

Подать документы можно несколькими способами:

- лично через МФЦ;
- в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном [сайте](#) Росреестра;
- дистанционно посредством [выездного обслуживания](#);
- по почте (в таком случае заявления, договор должны быть удостоверены нотариально).

Способ 2. Хозяин должен отказаться от запущенного участка

Этот вариант реализуется на практике довольно редко, однако такие случаи тоже встречаются. Для этого хозяин дачи сам должен обратиться в Росреестр с заявлением об отказе от участка. Тогда на такой земельный участок регистрируется право собственности, например, муниципалитета, на территории которого этот участок находится (одновременно с регистрацией прекращения права его прежнего собственника, который от него отказался).

Затем его выставят на торги или передадут в аренду новому собственнику.

Способ 3. Получение участка после его изъятия

По законодательству, земельный участок может быть изъят, если он предназначен для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и не используется по целевому назначению в течение 3 лет (если более длительный срок не установлен законом). Однако стоит помнить, что [изъятие](#) земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения, и только на основании решения суда.

ВАЖНО! Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и привлечении к административной ответственности.

Если все-таки так произошло, что земельный участок был изъят, он становится частью муниципальной собственности и заинтересованное лицо может его приобрести.

Способ 4. Оформить участок, если владельца найти не удалось

Если владельца объекта недвижимости найти не удалось, то, возможно, это бесхозное имущество.

ВАЖНО: По закону под [бесхозным](#) понимается объект, у которого отсутствует владелец, он не известен или отказался от права собственности. При этом бесхозной вещью может быть признано только здание (например, дом); земельный участок бесхозной вещью быть не может.

Итак, если у вас есть желание приобрести такую недвижимость, советуем запастись терпением. **Алгоритм действий будет выглядеть так:**

1. Для начала сведения о бесхозном объекте должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). С заявлением о постановке на учет бесхозного объекта в орган регистрации прав обращается муниципальный орган, на территории которого он находится.

2. Через год со дня постановки бесхозного объекта недвижимости на учет муниципальный орган может обратиться в суд с требованием о признании на него права муниципальной собственности.

3. Получив вступившее в законную силу решение суда, муниципалитет обращается в Росреестр с заявлением о регистрации права муниципальной собственности на этот объект.

4. После этого землю вместе с домом можно приобрести на торгах, арендовать или выкупить.

В то же время может возникнуть ситуация, когда вы оформили бесхозную недвижимость в собственность, но неожиданно объявился предыдущий владелец. На практике такие ситуации возникают довольно редко. Бывший хозяин наверняка захочет оспорить право нового собственника. В этом случае вопрос решается в судебном порядке.

Способ 5. Приобретательная давность

Еще одним способом стать законным владельцем заброшенного дачного участка (дома) является **приобретательная давность**. Согласно положениям [статьи 234 ГК РФ](#), гражданин или юридическое лицо, которые не являются собственниками имущества, но непрерывно и добросовестно владеют им как своим собственным имуществом в течение 15 лет, могут приобрести на него право собственности в силу приобретательной давности.

Для этого необходимо подготовить пакет документов и вместе с заявлением подать в суд общей юрисдикции по месту нахождения такого имущества. После получения судебного решения можно обращаться в Росреестр, чтобы зарегистрировать право собственности. Как правило такие дела в упрощенном производстве рассматриваются в течение двух месяцев с момента поступления заявления в суд.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban