

Как стать владельцем заброшенной недвижимости?

В ходе проведения «горячих» линий в Управление Росреестра по Северной Осетии (далее - Управление) нередко поступают вопросы, касающиеся оформления прав на заброшенные земельные участки.

В этой связи на вопрос о том, как стать владельцем заброшенной недвижимости ответила заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Управления Фатима Бердыева.

Первый и самый простой способ – это найти владельца и купить участок.

Чтобы найти владельца, можно:

обратиться в садовое товарищество (если заброшенное владение находится на территории СНТ) либо в орган местного самоуправления (если земельный участок с домом находятся в населенном пункте);

воспользоваться информацией о владельце на публичной кадастровой карте;

либо заказать выписку из ЕГРН, которая также позволит проверить наличие на территории обременений.

Если выяснится, что у объекта недвижимости есть собственник, то приобрести объект недвижимости можно только в рамках гражданско-правовой сделки (по договору купли-продажи).

Второй способ – это отказ хозяина от запущенного участка.

Для этого сам хозяин должен обратиться в Росреестр с заявлением об отказе от участка. В этом случае 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.

Третий способ – это приобретение участка после его изъятия.

По закону, земельный участок может быть изъят, если он предназначен для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и не используется по целевому назначению в течение 3-х лет (если более длительный срок не установлен законом). 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.

Если все-таки земельный участок был изъят, он становится частью муниципальной собственности и заинтересованное лицо может его приобрести в установленном законом порядке.

Четвертый способ – это признание имущества бесхозным.

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

Сведения о бесхозном объекте должны быть внесены в ЕГРН. С заявлением о постановке на учет бесхозного объекта в орган регистрации прав обращается муниципальный орган, на территории которого он находится.

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.

На основании вступившего в законную силу решения суда, муниципалитет обращается в Росреестр с заявлением о регистрации права муниципальной собственности на этот объект.

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

Пятый способ связан с приобретательной давностью.

Согласно положениям ст. 234 Гражданского кодекса 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.

Пресс-служба Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Северная Осетия – Алания.