

**Статья**

**Инструкция Росреестра: можно ли стать владельцем заброшенной недвижимости**

Во многих населенных пунктах существуют заброшенные земельные участки. Из-за отсутствия владельца их территория не облагорожена и не используется по целевому назначению. Как правило, такие участки часто хотят приобрести в собственность. Но даже при видимом отсутствии собственника, спешить не стоить. Эксперты Росреестра Хакасии 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](https://kadastr.ru/services/publichnaya-kadastrovaya-karta/) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ae1af642112664f47a9e7afe92be8acce267e7e1/) 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](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/reg_rights#/) Росреестра;

· дистанционно посредством [выездного обслуживания](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/);

· 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/2b2c4472c2ae9d05ef211d956c6810af49989f79/) 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 бесхозяйное имущество.

**ВАЖНО:** По закону под [бесхозяйным](https://clck.ru/Qf8Ff) понимается объект, у которого отсутствует владелец, он не известен или отказался от права собственности. При этомбесхозяйной вещью может быть признано только здание (например, дом); земельный участок бесхозяйной 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 бесхозяйном объекте должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). С заявлением о постановке на учет бесхозяйного объекта в орган регистрации прав обращается муниципальный орган, на территории которого он находится.

2. Через год со дня постановки бесхозяйного 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 бесхозяйную 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/cedd1e9010efd50dbafaee5ed993cabb70ebdbc0/), 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 Росреестра и Кадастровой палаты РХ