

Как оформить в собственность заброшенный участок

Эксперты Кадастровой палаты по запросу [«Известий»](#) рассказали, какие документы необходимы для оформления прав собственности на земельный участок, в том числе заброшенный, расположенный на территории дачного поселка, и где их можно получить.

На территории любого дачного поселка обязательно найдется поросший бурьяном заброшенный участок. Как правило, территория его настолько запущена, что кажется, будто хозяина здесь нет, и никогда не было. Руки так и тянутся забрать участок себе и «причесать», облагородить. Однако ощущение беспризорности территории – еще не повод ее занимать. Эксперты Кадастровой палаты дали рекомендации, какие документы необходимы для оформления прав собственности на заброшенный участок и где их можно получить.

Для оформления прав собственности на земельный участок необходим правоустанавливающий документ на него. В случае, когда участок «заброшен», правоустанавливающим документом может быть либо договор по гражданско-правовой сделке, например, договор купли-продажи, дарения, мены, либо соответствующий акт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о предоставлении такого земельного участка. Что для этого необходимо предпринять?

Шаг 1. Попробовать найти владельца земельного участка. Если участок расположен на территории садового товарищества (СНТ), в первую очередь рекомендуем обратиться к председателю такого товарищества. У него могут быть все данные об участках, расположенных на территории СНТ, и их владельцах. Так вы сможете узнать точный адрес заброшенного участка или дома на нем и, возможно, их кадастровые номера. Далее рекомендуем заказать выписку из Единого государственного реестра

недвижимости (ЕГРН), например, через онлайн-сервис на сайте Кадастровой палаты. В ней будет более подробная информация как об участке, так и о собственниках, и возможных обременениях при условии, если права на интересующий участок регистрировались в ЕГРН.

Если вы не знаете о принадлежности участка какому-либо объединению, то вам в любом случае следует обратиться в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления по месту нахождения такого участка. Муниципалитеты, как правило, обладают всей информацией об участках и их статусах.

Если у участка и построенных на нем объектов есть собственник (а в этом вы можете удостовериться, заказав выписку из ЕГРН, а также изучив представленные правообладателем земельного участка правоустанавливающие документы), то вы сможете завладеть заветным участком только по гражданско-правовой сделке. Например, заключив с собственником участка договор купли-продажи, который и будет являться основанием для государственной регистрации вашего права.

Шаг 2. Если же земельный участок, который находится на территории СНТ, никому не предоставлялся, и он не относится к землям общего пользования членов СНТ, то чтобы оформить заброшенный земельный участок, необходимо обратиться в уполномоченный на их предоставление орган исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (муниципалитет) с заявлением о его предоставлении в собственность или аренду.

Учитывая положения статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, отметим: если интересующий вас земельный участок образован из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами СНТ, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, и не отнесен к имуществу общего пользования, то он может быть предоставлен в собственность без проведения торгов на

основании договора купли-продажи только членам этой организации. Основными документами, подтверждающими их право на приобретение земельного участка без проведения торгов, являются:

- документ, подтверждающий членство заявителя в некоммерческой организации;
- решение органа некоммерческой организации о распределении земельного участка заявителю.

Шаг 3. Орган местного самоуправления принимает решение о возможности предоставления земельного участка (например, заключает договор купли-продажи, аренды земельного участка и так далее).

Шаг 4. Регистрация права собственности на земельный участок. Если вами заключена сделка с предыдущим собственником, то подать заявления от продавца и покупателя о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности приобретателя на земельный участок и необходимые документы для регистрации права собственности можно через МФЦ, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении или в электронном виде. Подать пакет документов можно и экстерриториально – то есть независимо от места нахождения земельного участка.

Правоустанавливающим документом в данном случае может являться, например, договор купли-продажи, заключенный с предыдущим собственником. Если заявление подается через представителя, его права должны быть подтверждены нотариальной доверенностью.

Отметим, что если речь идет о заключении сделки с муниципалитетом, то орган местного самоуправления в рамках межведомственного взаимодействия самостоятельно обязан обратиться в орган регистрации прав в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия акта или совершения такой сделки

и представит документы.

Шаг 5. Результатом регистрации вашего права будет являться специальная регистрационная надпись на договоре и выдача правоподтверждающего документа – выписки из ЕГРН.