

Консультируют специалисты Управления Росреестра.

Брошенная земля. Как ее получить да в дело пустить?



Вопрос: Прошу сообщить, что является основанием для регистрации прав на садовые участки. Также интересует порядок продажи земельных участков, принадлежащих садоводческому товариществу, новым членам товарищества, которые готовы вступить в члены и взять для использования брошенные участки. Какие либо попытки разыскать граждан, ранее использовавших земельные участки, результатов не дают.

Отвечает ведущий специалист-эксперт отдела правового обеспечения, контроля и надзора в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Кировской области Наталья Валерьевна МАРАКУЛИНА:

Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства определены п.9.1 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст.25.2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии с указанными нормами законодательства, предусматривающими упрощенный порядок регистрации («дачная амнистия»), государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для вышеуказанных целей, в частности для садоводства, осуществляется в случае, если земельный участок был предоставлен гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001) на одном из следующих видов прав:

- на праве собственности;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- если в акте, свидетельстве или других документах, устанавливающих или

удостоверяющих право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

При этом в соответствии с п.2 ст.25.2 Закона о регистрации основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный земельный участок является любой из следующих документов, подтверждающий предоставление ему земельного участка:

- акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);
- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок;
- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Относительно порядка продажи земельных участков, находящихся в садоводческом товариществе, полагаем возможным сообщить следующее.

В случае если земельные участки в садоводстве были предоставлены конкретным гражданам, а впоследствии эти участки оказались брошенными, либо их собственники отказываются от своих прав на них либо умерли, а наследники не вступили в права наследования, то в этих случаях у самого садоводства право собственности на такие участки не возникает.

Если земельный участок не имеет собственника или собственник его неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на него собственник отказался, то такой земельный участок является бесхозяйным недвижимым имуществом.

Приобретение прав на бесхозяйные недвижимые вещи осуществляется в соответствии со ст.225 Гражданского кодекса РФ. В этом случае бесхозяйные недвижимые вещи по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся, принимаются на учет в качестве таковых. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть

вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Кроме того, лицо, фактически владеющее земельным участком вправе обратиться в суд за признанием права собственности на него за собой по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.