

В любом населенном пункте будь то город, сельское поселение или СНТ есть бесхозные участки земли. Поэтому у граждан часто возникает вопрос, можно ли использовать такие участки и оформить право собственности на них. Независимо от того, где находится заброшенный участок (в деревне, садовом товариществе или на городской территории), существует несколько легальных способов оформить его в собственность. Согласно ст. 16 Земельного кодекса РФ, если у участка нет владельца — частного или юридического лица, — он считается государственной или муниципальной собственностью. Поэтому необходимо найти собственника и попытаться выкупить у него участок. Только с правообладателем можно решать вопросы о покупке или аренде участка, предварительно проверив правоустанавливающие документы на землю и постройки на ней. Бывают случаи, когда хозяева отказываются от собственности добровольно: тогда они должны обратиться в органы регистрации с заявлением об отказе от участка. Эта процедура бесплатная. Заявление можно подать через МФЦ. Получив заявление, Росреестр регистрирует прекращение права собственности на участок. Затем земля перейдет муниципальным или региональным властям, на чьей территории находится участок, его выставят на торги или передадут в аренду новому собственнику. Если участок не используется более трех лет или используется с нарушением разрешенного назначения земли, то заинтересованное лицо может обратиться в администрацию муниципалитета с жалобой. Орган местного самоуправления после рассмотрения заявления обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего использования. Затем, когда участок станет собственностью муниципального образования, его можно будет оформить в частную собственность. Если собственник земельного участка умер, то имущество должно перейти наследникам, а при их отсутствии — в собственность муниципалитета как выморочное. Еще один способ стать законным владельцем бесхозного земельного участка — по приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ). Согласно этому принципу гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющей им как своим в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество. В случае с заброшенным участком главное препятствие — добросовестность владения (гражданин не должен знать, что собственником участка является другое лицо). Именно с этим условием возникают трудности: если запись о собственнике есть в ЕГРН, его выполнение становится невозможным. Но если правообладатель участка в ЕГРН не внесен, то добросовестность можно доказать. Из всего перечисленного следует сделать вывод, завладеть заброшенным участком быстро можно только одним способом: найдя владельца и заключив сделку купли-продажи или аренды. Если же возникает соблазн обойти законодательные нормы и начать пользоваться землей без оформления, стоит помнить: самовольное занятие участка грозит административным штрафом (ст. 7.1 КоАП РФ). Для физических лиц это 1–1,5% от кадастровой стоимости (но не менее 5 тыс. руб.), а если кадастровая стоимость не определена — от 5 тыс. до 10 тыс. руб.