

Участки и баня, а кто хозяин?

Из вопроса не совсем понятно, сколько земельных участков предоставлено заявителю. Если речь идет о нескольких земельных участках, что косвенно подтверждается в тексте, то необходимо понять состояние земельных участков, на которых возведена баня. Кроме того, неясно время, в которое проходили описываемые события, — до или после 2019 года (от этого зависит конкретное разрешенное дело, ведь в 2019 году появился новый закон о садоводстве, который и будет применяться в данном случае). Конкретные обстоятельства дела неизвестны, поэтому консультация дается в ограниченном формате: для более подробного ответа требуется предоставить пакет документов.

На вопрос о возможности строительства дома на земле сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для ведения садоводства» ответ утвердительный.

Обратимся к Федеральному закону от 29.07.2017 № 217-ФЗ. Пункт 1 статьи 3 данного закона дает четкое определение: садовый земельный участок — земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Оформление дома на себя

Отталкиваться нужно от информации о собственнике оставшихся земельных участков. Существует два варианта: первый — он неизвестен или его нет вовсе (что весьма вероятно), второй — собственник известен.

Если перед нами вариант, когда собственник неизвестен или его нет, необходимо обратиться к председателю СНТ и запросить у него необходимые документы для установления возможного собственника земли. Если таких документов у председателя СНТ нет, то обращаться нужно в орган местного самоуправления и задать тот же вопрос: кто является собственником земли? Если собственник не найден, можно приступить к процессу оформления земли на себя (этот процесс может занять 1,5 года). Начинать надо с обращения в орган местного самоуправления, где запросить постановку данной недвижимости на учет как «бесхозной».

В течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и документов дом внесут в Росреестр и направят вам уведомление. Если собственник у участка есть, но объект был принят на учет в связи с его отказом от владения, то он тоже получит уведомление.

Со дня принятия на учет органом регистрации прав бесхоз-



Дом в законе

В редакцию поступило тревожное письмо, которое мы приводим с некоторыми сокращениями и небольшими правками. Елена Волобуева рассказывает о непростой ситуации, которая сложилась в ее семье. За консультацией мы обратились к Оксане ВАСИЛЬЕВОЙ, кандидату юридических наук, доценту Департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.



ВАЖНО

На действия органов государственной власти можно подать жалобу в прокуратуру или в вышестоящую инстанцию данного органа.

в аренду заинтересованному в нем лицу.

После данной процедуры и выкупа недвижимости на торгах или без них вы получаете право собственности на землю и строение, находящееся на нем.

Еще один способ стать законным владельцем бесхозного дома обозначен в статье 234 Гражданского кодекса и связан с таким понятием, как «приобретательная давность». Согласно данной статье гражданин может занять бесхозный дом и открыто в нем проживать.

Добросовестно, открыто, непрерывно

Если за 15 лет не объявятся законные претенденты на право собственности, то для нового владельца появляется возможность стать формальным (юридическим) собственником недвижимости. При этом должны быть соблюдены важные обстоятельства — владение должно быть добросовестным, открытым, непрерывным.

Добросовестное владение подразумевает, к примеру,

уход за земельным участком, проведение посадочных работ, оплату коммунальных услуг. Открытое владение означает, что новый хозяин не должен скрывать факт нахождения заброшенного имущества в его владении. Под непрерывным владением надо понимать, что лицо владело и пользовалось бесхозным домом на протяжении всего периода приобретательной давности, то есть 15 лет, проще говоря, ес-

ли гражданин проживал в бесхозном доме и фактически этот дом был его единственным жильем на протяжении всего этого времени. Владение бесхозным домом начинается с первого факта, подтверждающего это. Например, с оплаты ЖКХ или проведения ремонтно-строительных работ.

Если собственник известен или стал известным по результатам действий из варианта, рассмотренного выше, то передать свою собственность вам он сможет только по гражданско-правовой сделке, скорее всего, по договору купли-продажи или дарению. Вас это может не устроить, поэтому можно применить нормы гражданского законодательства: статьи 284–286 ГК РФ. Так, статья 284 указывает, что земельный

участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Для этого нужно получить доказательства неиспользования участка по целевому назначению (свидетельские показания, уплата налогов и коммунальных услуг, оплата участка на момент подачи заявления).

Заявление подается в Росреестр как в службу, занимающуюся земельным надзором. Изъятие судебного участка при этом проводится в судебном порядке. Если участок был изъят (суд принял решение об изъятии), то он передается в муниципальное управление, после чего проводятся торги и вы можете выкупить участок.

СНТ нашей многодетной семье выделило землю из числа отказных и заброшенных в 2016 году участков. Мы ее расчистили и начали благоустраивать. На второй год объявилась хозяйка одного из участков (она не обрабатывала землю, не платила взносы 8 лет). Решением общего собрания ее вывели из состава товарищества. Через суд доказали, что по закону, если земля не обрабатывается 3 года, то СНТ может лишиться ее участка. Но хозяйка написала жалобу в Росреестр, его представители замерили наш участок, выписали нам штраф на 5 тыс. рублей и обязали оформить участок. Мы сделали межевание, получили кадастровый номер и пошли в ПИЗО. Но оформить домик (из будки, которую выкупили у старых хозяев, мы построили крыша над головой) так и не смогли. В суде нам в этом отказали, так как не оформлена земля. В кадастровом плане значится, что это земля сельхозназначения, поэтому нам предложили для начала перевести землю в ИЖС, а то, что в СНТ прописан разрешенный вид использования — садоводство, игнорируют. Помогите, что нам делать?

Елена Волобуева