

УДК 349.41

ПРИБРЕТЕНИЕ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСХОЗЯЙНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

Федоскин Николай Николаевич

кандидат педагогических наук, доцент

доцент кафедры юриспруденции

*Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации (Смоленский филиал)*

г. Смоленск

nffedoskin@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена актуальным вопросам земельного права. Раскрывается содержание и механизм приобретения в собственность бесхозного земельного участка.

Ключевые слова: категория земельного участка, объект недвижимости, порядок перевода, кадастровый учёт.

ACQUISITION OF THE PROPERTY OF THE DOMESTIC LAND: LEGAL ASPECTS

Fedoskin Nikolai Nikolaevich

candidate of pedagogical sciences, associate professor

associate professor of the Jurisprudence Department

*The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration
(Smolensk branch)*

Smolensk

nffedoskin@yandex.ru

Annotation. The article is devoted to topical issues of land law. The content and mechanism of acquiring the ownerless land plot is disclosed.

Key words: land category, property, transfer procedure, cadastral registration.

В процессе хозяйственного использования земельного участка возникают ситуации, связанные с приобретением бесхозного земельного участка и присоединением к своему на законных основаниях. Причины такого решения могут быть различными, в зависимости от той или иной ситуации. Например, за счёт прилегающего бесхозного участка можно увеличить свой земельный участок, улучшить его конфигурацию и т.д.

Ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) относит к бесхозным вещи, которые не имеют собственника, собственник которых неизвестен или от права собственности на которые собственник отказался [1, с. 160].

При рассмотрении данной ситуации гражданское законодательство не конкретизирует того, что необходимо осуще-

ствить собственнику для отказа от своего права. Если проанализировать другие нормативно-правовые акты, судебную практику, то можно прийти к выводу, что одним из способов отказа владельца от своего права владения может стать составленное им заявление, направленное в органы местного самоуправления. Например, в соответствии со ст. 53 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) отказ от права собственности на земельный участок требуется в случае неиспользования земли или при необходимости освобождения от уплаты налогов, если владелец не в состоянии обрабатывать землю по состоянию здоровья, или иным причинам. Так же если земельный участок не рентабелен или его использование приносит убытки, от подобного участка следует избавиться путем продажи, либо добровольного отказа, а

не использования по назначению, как случается на практике. Ст. 236 ГК РФ разъясняет, что лицо может отказаться от права владения имущественными объектами, принадлежащими ему (в т.ч. от участка земли), совершив объявление об этом или осуществив иные действия, конкретно демонстрирующие отстраненность от владения, пользования и распоряжения имущественными объектами. Однако необходимо знать, что владелец, отказавшись от права владения на земельный участок, по отношению к последнему не лишается своих прав автоматически, а права и обязанности будут действовать до того момента, пока не появится новый собственник, т.к. в гражданском праве не предусмотрен автоматический отказ от земли, у которой был собственник.

Вышеперечисленные пункты, являются списком вариантов, когда участок земли может быть признан бесхозным в соответствии с ГК РФ.

В юридической практике, если возникла необходимость найти достоверную информацию о брошенном (бесхозном) земельном участке, необходимо воспользоваться электронной публичной кадастровой картой РФ, размещённой на сайте Росреестра. Данная карта постоянно обновляется, так что данные изложенные в ней могут быть весьма актуальны. Воспользовавшись сайтом, можно определить, формировался ли раньше бесхозный участок, найти кадастровый номер и имя прежнего собственника, и некоторые другие реквизиты. Если данные об участке отсутствуют, или не полные то необходимо провести процедуру формирования земельного участка в соответствии с земельным и гражданским законодательством. При этом, право владения возникнет после производства регистрационной записи в единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а чтобы осуществить это действие, нужно сформировать необходимый пакет документов и представить в Росреестр. В ГК РФ указано, что земли, которые не находятся во владении граждан, организаций и муниципалитета, относятся к собственности государства. Поэтому, вначале необходимо определить, кто является собственником данного участ-

ка, от чего будут зависеть дальнейшие действия. По закону, все земли, принадлежащие местным властям или государству, могут быть переданы в собственность гражданам за плату, посредством аукциона (торгов). Местные органы вправе сами находить новых землевладельцев на подобные участки.

С 1 декабря 2015 года вступили в силу поправки в закон, касающиеся порядка принятия на учет бесхозных объектов недвижимости. По мнению экспертов таких участков в стране оказалось около половины, а в некоторых субъектах и более того. Например, в Смоленской области таких участков свыше 48,7%. С 1 марта 2018 года органы местного самоуправления получили право инициировать процедуру признания недвижимости бесхозной. По решению суда к ним переходит право собственности. Данные меры должны способствовать наведению порядка в муниципалитетах в сфере недвижимости. Как они реализуются на практике, зависит от ряда факторов. Работа идёт крайне медленно из-за отсутствия, прежде всего финансов в казне местного самоуправления.

В целом, поправки, затронут интересы граждан, не оформивших вовремя наследство и владельцев недостроенных, частных домов и особняков, которые после завершения строительства эксплуатируются, хотя формально числятся объектами незавершенного строительства, что весьма актуально для местных властей в сфере пополнения бюджета. В свою очередь поправками в закон уточняется и порядок представления документов на государственную регистрацию прав на недвижимость.

Механизм приобретения лицом права собственности на бесхозный земельный участок, достаточно сложен и порой зависит от ряда различных обстоятельств.

В ст. 218 ГК РФ установлены основания для приобретения права собственности как на имущество имеющее, так и не имеющее собственника [2, с. 86].

Орган ответственный за регистрацию прав должен принять бесхозный земельный участок на учёт. Правом подачи заявления в соответствии с законодатель-

ством, в настоящее время обладают органы местного самоуправления, в границах, компетенции которых находится бесхозный участок. Постановка (принятие) на учет бесхозного земельного участка осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 «Положение о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей». К заявлению, прилагаются документы, подтверждающие отсутствие собственника, а также документы, подтверждающие отказ прежнего владельца от права на земельный участок, если таковой имел место. В качестве документа, подтверждающего отказ прежнего собственника от земли, может выступать заявление, поданное в органы местного самоуправления по установленной форме. После проверки, при отсутствии ареста и иных обременений на земельный участок заявление удовлетворяется органами самоуправления. Анализ правовой практики показывает, что в последнее время участились случаи отказа от земель сельскохозяйственного назначения.

Постановка на учет бесхозных земельных участков осуществляется путем внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав (ЕГРП).

По истечении года со дня постановки бесхозного земельного участка на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь, т.к. в соответствии с законодательством до признания судом бесхозного земельного участка муниципальной собственностью, о правах может заявить прежний собственник. На практике такие случаи встречаются довольно часто, вне зависимости от категории земель и их целевого назначения. Независимо от даты принятия на учет земельного участка в качестве бесхозного, прежний собственник участка, на вполне обоснованных, законных основаниях, имеет право обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о принятии вновь этого имущества во владение, пользование и распоряжение по различ-

ным основаниям. В таком случае, земельный участок считается снятым с учета в качестве бесхозного с момента внесения записи о снятии его с учета и возвращении прежнему владельцу. Необходимо учитывать при решении данного вопроса и сроки приобретательной давности.

В соответствии с действующим законодательством, приобретение права собственности на земельный участок в силу приобретательной давности, осуществляется, как правило, в судебном порядке. В суде, фактический владелец участка должен представить доказательства того, что на протяжении всех пятнадцати лет он открыто, добросовестно и непрерывно владел и пользовался данным земельным участком. В данной ситуации добросовестность означает, что в момент приобретения вещи владелец полагает, что основание, по которому к нему попала вещь, дает ему право собственности на нее. Открытость будет означать, что лицо никаких особых мер, направленных на то, чтобы скрыть факт захвата, приобретения, завладения вещью, не предпринимало, владело вещью (участком) открыто. Непрерывность означает, что владение и пользование участком должно осуществляться без перерыва в течение всего срока, установленного законом для приобретательной давности на объекты недвижимого имущества. На практике, помимо вышеизложенного, лицо должно совершать в отношении земельного участка те действия, которые естественны и необходимы для внимательного и заботливого собственника, который осуществляет владение вещью как своей собственной, относиться к ней как к остальному своему имуществу. Данная норма распространена в гражданском праве со времён Древнего Рима.

В качестве подтверждения добросовестности, открытости и непрерывности владения лицо может представлять в суд любые документы, свидетельские показания и т.д.

Решение суда на практике является основанием для регистрации права собственности. Необходимо помнить, что регистрация права собственности на находящийся на учете бесхозный земельный

участок в силу приобретательной давности, может быть осуществлена независимо от даты принятия на учет данного объекта,

здесь скорее важны сроки, обозначенные гражданским законодательством РФ.

ЛИТЕРАТУРА

1. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. М.: «Юрист», 2007.
2. Рыбаков В.А. О дозволителном методе в диспозитивном типе правового регулирования. // Юридическая наука. 2016. № 4.