****

**Дом с секретами: как оформить «бесхозяйку» в собственность?**

**Ветхие беспризорные дома портят пейзаж населенных пунктов и представляют пожарную опасность, особенно – в летнее время. Если такой объект граничит с вашим участком, советуем позаботиться о высоком заборе. Однако не у всех такие дома вызывают опасения. Есть и те, кто хочет расширить свой участок и приобрести никому не нужный домик.**

Бесхозяйной считается вещь, у которой нет собственника, он неизвестен либо от которой собственник отказался (п. 1 ст. 225 [Гражданского Кодекса](https://clck.ru/Qf8Ff) Российской Федерации). Дом, о владельце которого ничего неизвестно, или он отказался от права собственности, называют «бесхозяйкой» или «потеряшкой».

Есть еще понятие «заброшка». Так называют дом или участок, владелец которого известен или в результате поисков его удалось установить, но за своим имуществом он не следит.

Единого перечня бесхозяйных жилых домов и земельных участков, на которых расположены бесхозяйные жилые дома, не существует. Однако большое количество сведений можно узнать при [заказе выписки](https://kadastr.ru/services/zakaz-vypisok-iz-egrn/) из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если «потеряшка» поставлена на учет. Выписка поможет узнать информацию о доме, его собственнике и возможных обременениях.

**Оформление бесхозяйного дома. Пошаговая инструкция**

Чтобы оформить в собственность дом, похожий на «бесхозяйку», нужно поэтапно следовать инструкции Федеральной кадастровой палаты.

**Шаг 1. Поиск владельца и сбор информации о желанном доме**

Если участок с домом находится на территории садового товарищества (СНТ), сначала следует обратиться к его председателю. Возможно, через него получится узнать адрес и кадастровые номера дома и участка. К поискам можно подключить высокие технологии. Рекомендуем попытаться найти кадастровые номера земельного участка и дома на [публичной кадастровой карте](https://kadastr.ru/services/publichnaya-kadastrovaya-karta/) или с помощью запроса сведений, содержащихся в ЕГРН.

Если вы не знаете, расположен ли беспризорный дом в СНТ, следует обратиться по месту нахождения такого дома в органы власти, уполномоченные на выдачу разрешения на строительства. В органах власти возможно выяснить, кому выдавалось разрешение на строительство интересующего вас дома и, соответственно, выяснить информацию о предполагаемом владельце дома.

***Вариант 1***

Когда хозяина постройки удалось найти, передать свою собственность вам он сможет только по гражданско-правовой сделке. Скорее всего, по договору купли-продажи. Но перед этим нужно поставить дом на кадастровый учет в случае, если сведения о нем отсутствуют в ЕГРН.

[Земельным кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ae1af642112664f47a9e7afe92be8acce267e7e1/) установлено, что судьба земельного участка и прочно связанных с ним объектов одинакова. Значит, оформлять права собственности на этот объект недвижимости, как и его покупку, целесообразнее одновременно с покупкой и оформлением прав на участок, на котором такой дом расположен.

***Вариант 2***

Если вы четко следовали нашим советам, но владелец остался неизвестен, нужно снова обратиться в муниципалитет и перейти к следующему этапу.

**Шаг 2. Подача заявления о предоставлении заброшенного участка в собственность или аренду**

Итак, найти хозяина заброшенного дома не удалось. Однако вы выяснили, что земельный участок под домом расположен в СНТ и не стоит на учете в ЕГРН. Чтобы оформить его в собственность, следует подать заявление в уполномоченный местный орган власти для постановки «бесхозяйки» (речь об объекте капитального строительства) на учет. В течение [15 рабочих дней](http://ivo.garant.ru/proxy/share?data=q4Og0aLnpN5Pvp_qlYqx4979qPLUv9u45fKDAPPnpdCi9fKT8aG1yaDSot2jmBrxo-KC4o79iP2J8pjwn7XksvC9xL7Kjue0lRrwiuGG6bXhu-H1) со дня приема заявления и документов дом внесут в ЕГРН и направят вам уведомление. Если собственник у участка все же есть, но объект был принят на учет в связи с его отказом от владения, то он тоже получит уведомление.

Теперь необходимо подождать год со дня принятия на учет органом регистрации прав бесхозяйного дома – вдруг появится его хозяин. Если этого не произошло, тогда уполномоченный орган местного самоуправления может обратиться в суд и признать право собственности за собой. В случае, когда объект находится в городах федерального значения: Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе – за постановкой бесхозяйной недвижимости на учет, а затем в суд, должны обратиться органы исполнительной власти этих регионов. Во всех остальных случаях – органы, уполномоченные на государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого находится оформляемая недвижимость.

Земельные участки, находящиеся в собственности органов власти, в том числе заброшенные, выставляются на аукцион. Чтобы приобрести их, нужно выиграть этот аукцион. Отметим, что существует ряд случаев, предусмотренных [ч. 2 ст. 39.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/90f9a162fec7f54cd09e7e68210417071668be68/#:~:text=%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%2C%20%D0%BD%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B4%D1%8F%D1%89%D0%B8%D1%85%D1%81%D1%8F%20%D0%B2,2.) Земельного кодекса, когда купить участок с домом, в том числе «бесхозяйкой», можно без торгов. Такое право есть, например, у членов СНТ, на территории которого расположен дом, если земля под ним не предназначена для общего использования.

Срок процедуры оформления бесхозяйной недвижимости в среднем – чуть больше года.

**Шаг 3. Регистрация права собственности на «бесхозяйку»**

***Вариант 1. Собственник установлен***

Если между вами и предыдущим собственником заключена сделка, то нужно подать необходимые документы для регистрации права собственности и два заявления:

1. от продавца – о государственной регистрации перехода права собственности;

2. от покупателя – о праве собственности приобретателя на земельный участок.

Это можно сделать несколькими способами:

• лично через МФЦ;

• почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

• в электронном виде.

Обращаем внимание, что если вы подаете заявление не лично, а через представителя, его права должны быть подтверждены нотариальной доверенностью. Процедура занимает не более пяти рабочих дней с даты принятия акта или совершения сделки.

***Вариант 2. Собственник не установлен***

Смотрите шаг 2.

**Шаг 4. Вступление в право собственности**

Результатом регистрации вашего права будет являться специальная регистрационная надпись на договоре и выдача выписки из ЕГРН.

**Цена вопроса**

Расходы при оформлении бесхозяйной недвижимости предполагают, во-первых, оплату госпошлины за регистрацию права собственности, а во-вторых, уплату за:

• выписку из ЕГРН;

• покупку или аренду заброшенного участка вместе с домом, если он там расположен;

• снос заброшенного дома, если он не нужен новому владельцу;

• строительство новых объектов на этом участке, если у собственника есть такое желание.

Также существуют «бесхозяйки», которые нужно достраивать или вкладываться в ремонт. Возможны дополнительные траты на нотариальные услуги при заключении договора и другие издержки.

**Подводные камни**

В редких случаях может возникнуть ситуация, когда вы оформили «бесхозяйку» в собственность и зарегистрировали на нее право, но неожиданно объявился предыдущий владелец. Он утверждает, что не получал уведомления об операциях с его недвижимостью от местных властей или не знал о том, что его дом числится бесхозяйным. Бывший хозяин хочет оспорить ваше право и выселить вас. Тогда нужно обращаться в суд.

**Примечание**

Прочитав нашу инструкцию, вы вспомнили, что забросили дом? Займитесь своей недвижимостью, пока кто-то другой не положил на нее глаз. Собственник бесхозяйного дома, от прав на который он ранее отказался, но их действие не было прекращено, может обратиться в орган регистрации прав с заявлением о принятии вновь этого имущества во владение, пользование и распоряжение. В этом случае дата принятия «потеряшки» на учет не играет роли. Решение по просьбе собственника будет принято в течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и пакета документов. Если оно будет вынесено в его пользу, то дом снимут с учета как бесхозяйный.