

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053  
тел./факс (3412) 46-07-49  
e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Пользуюсь давно – имею право**

*Длительное время в нашей стране земельные наделы выделялись гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, и при этом зачастую не проводились никакие учетно-регистрационные процедуры. Результатом этого стала парадоксальная ситуация, когда хозяин, много лет обрабатывавший участок, не является официально его собственником.*

*Для того чтобы исправить сложившуюся ситуацию, упорядочить земельные отношения и получить объективную картину землевладения, было законодательно введено такое понятие, как приобретательная давность на земельный участок.*

Понятие приобретательной давности встречается во многих законодательных актах, наиболее важным из них является 234-ая статья Гражданского Кодекса РФ. Согласно ей любое физическое и юридическое лицо, которое владеет каким-либо имуществом, не являясь при этом его законным владельцем, но охраняя и храня его как свое личное, по истечению некоторого срока времени (то есть приобретательной давности) имеет полное право зарегистрировать свое право собственности на данное имущество в официальном порядке. Для недвижимости срок подобного владения - не менее 15 лет, для других видов имущества – не менее 5 лет.

Для того чтобы воспользоваться таким юридическим механизмом требуется соблюдение некоторых условий.

Во-первых, фактический владелец должен на протяжении всего времени владения бесхозным или чужим имуществом относиться к нему как к своему, то есть содержать его добросовестно, открыто (без сокрытия факта владения от других граждан) и непрерывно – земельный участок должен находиться во владении постоянно на всем указанном временном периоде. Законодательство не признает приобретательную давность в том случае, если пользование участком прерывалось. В то же время непрерывность учитывается при наследовании, если наследник продолжает владеть участком наследодателя.

Во-вторых, имущество должно быть получено пусть не официально оформленным способом, но, как минимум, не незаконно. То есть, приобретательная давность не распространяется на вещи, фактический владелец которых заполучил их по подделке документов, применения насилия или прочими противоправными методами.

В-третьих, на данное имущество, как минимум, до наступления приобретательной давности не должно быть посягательств со стороны тех лиц, которые имеют полное право зарегистрировать на него свое право собственности.

И в-четвертых, полностью исключается возможность приобретения имущества по приобретательной давности, если его собственник предоставил его же фактическому владельцу по официальному договору (аренда, рента и т.п.).

Если все условия соблюдены, для того, чтобы сделать владение земельным участком законным, нужно исковое заявление в суд. Чтобы заявление рассматривалось, нужно иметь документы, подтверждающие основания для владения наделом.

Это могут быть:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая отсутствие владельца;
- архивные справки;
- подтверждение родственных связей с наследодателем (если участок переходил по наследству).

Также придется приложить доказательные материалы, указывающие на факт правомерного использования надела. Сюда можно отнести показания свидетелей, квитанции об оплате коммунальных услуг по проведенным коммуникациям (если такие имеются), согласие собственника.

В случае положительного решения суда можно будет обратиться за регистрацией права собственности. Для этого потребуются перечень следующих документов.

- Положительное решение суда, устанавливающее законность прав на приобретение земли.
- Документ, подтверждающий личность заявителя.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и другие сопутствующие документы на недвижимость.
- Чек об оплате государственной пошлины в пользу государства

Для подачи документов на регистрацию следует обратиться в ближайший многофункциональный центр, срок проведения учетно-регистрационных процедур составляет не более 7 рабочих дней. После оформления этих документов недвижимость перейдет в полное, законное владение, и граждане смогут им распоряжаться по своему усмотрению, в том числе – продавать, дарить и завещать.