



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Владимирской области

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
«Отказ от права собственности на земельный участок или долю в праве общей
долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного
назначения»**

Случается так, что в распоряжении оказывается земельные участки, которые возделывать тяжело, а продать не получается. Покупателей может просто не оказаться. У других лиц имеются в собственности земельные участки в соответствующих товариществах, которые, зачастую, заброшены и не используются по назначению. Однако действующим законодательством предусмотрено, что правообладатели недвижимости несут бремя ответственности за принадлежащее им имущество, обязанность использовать предоставленные земельные участки согласно целевому назначению и своевременно уплачивать налог на это имущество.

Для случаев, когда владелец не осуществляет надлежащие работы на основании каких-либо причин, а также не желает уплачивать налог за пользование участком или земельной долей, а также во избежание в будущем задолженности по уплате налогов законодателем предусмотрена возможность отказа от права собственности на земельные участки или земельную долю.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлены различные процедуры отказа от права на земельный участок для собственника земельного участка и для лиц, владеющих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения.

Рассмотрим случай отказа от права собственности на земельный участок или земельную долю. В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержится общая норма об отказе лица от права собственности в отношении любого имущества. Согласно ст. 236 ГК РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Если ГК РФ содержит общее правило о том, что отказ от права собственности на имущество может быть выражен в любой, в том числе и в устной форме, то ЗК РФ устанавливает, что отказ от права собственности на такой вид имущества, как земельный участок, должен быть совершен исключительно в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности определен в ст. 56 Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости (далее – Закон о регистрации). Также следует понимать значение "земельная доля". Согласно статье 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Иными словами, в 90-е годы, при реорганизации бывших колхозов и совхозов, сельскохозяйственные угодья (пашня, пастбища и т.д.) были разделены между всеми работниками хозяйств в соответствии со среднерайонной нормой. Земельная доля - это доля в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий.

Согласно ч. 2 ст. 53 ЗК РФ лицо, желающее отказаться от права собственности на земельный участок, подает заявление о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В настоящий момент таким органом является Росреестр и его территориальные органы.

Важно знать, что прием заявлений об отказе от права собственности осуществляется в офисах МФЦ, причем, государственная пошлина за совершение данного регистрационного действия не предусмотрена.

Если право собственности на земельный участок или земельную долю ранее не было зарегистрировано, то согласно ч. 2 ст. 56 Закона о регистрации к заявлению собственника об отказе от права на земельный участок или земельную долю также прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок, т.е. документ, на основании которого возникло право на земельный участок или земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок ранее было зарегистрировано и сведения о правах содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН).

Земельные участки, от которых отказались их собственники, переходят в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Закон о регистрации предусматривает упрощенный порядок государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю в случае отказа от такого права собственником земельного участка или земельной доли, который сводится к тому, что от уполномоченного органа государственной власти (субъекта Российской Федерации или муниципального образования) не требуется заявление о такой государственной регистрации.

Вместе с тем, есть несколько нюансов. Так, отказаться от права собственности на земельный участок проблематично в случаях, если на нем расположены объекты капитального строительства, права на которые зарегистрированы в ЕГРН. Согласно ст. 35 ЗК РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу. Иными словами, произвести отказ от прав в отношении земельного участка, сохранив при этом право собственности на дом, не получится.

Отказ от права собственности на здание, строение, сооружение и земельный участок на котором они расположены регламентируется статьей 225 ГК РФ, согласно которой бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности,

на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Так, в случае отказа от права собственности на здание или сооружение с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления, на территории которого они находятся, должен обратиться собственник данного объекта недвижимости, после чего орган местного самоуправления обратится с заявлением о постановке на учет недвижимого имущества как бесхозного, и по истечении года с момента указанной постановки орган местного самоуправления будет иметь право на обращение в суд с иском о признании права собственности за муниципальным образованием.

*Материал подготовлен Ведущим специалистом - экспертом Петушинского отдела
Управления Росреестра по Владимирской области
Акимовой Екатериной Александровной*

Контакты для СМИ
Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26