

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенностях осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности.

В соответствии со статьей 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Для того, чтобы отказаться от права собственности на имущество, собственнику необходимо либо объявить об этом, либо совершить другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество (абзац 1 статьи 236 ГК РФ).

Согласно абзацу 2 статьи 236 ГК РФ отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Положениями статьи 44 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.

Применительно к земельному участку в отличие от иных видов имущества законодательством установлен особый порядок отказа собственника от своего права собственности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 53 ЗК РФ отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Управление Росреестра по Владимирской области обращает внимание, что порядок государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него определен статьей 56 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно части 1 статьи 56 Закона о регистрации государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или

земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется органом регистрации прав на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли.

Частью 2 статьи 56 Закона о регистрации предусмотрено, что к указанному заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на эти земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

В силу статей 18, 19 ЗК РФ земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него муниципальной собственностью или собственностью соответственно субъекта РФ – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено иное.

Частью 4 статьи 56 Закона о регистрации предусмотрено, что при государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права.

Часть 5 статьи 56 Закона о регистрации предусматривает обязанность направления органом регистрации прав уведомления о государственной регистрации права собственности субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок или земельную долю в соответствующий орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такие земельный участок или земельную долю.

Порядок и способы направления органом регистрации прав соответствующих уведомлений урегулированы Приказом Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 «Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов».

Таким образом, с момента государственной регистрации прекращения права частной собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности этот участок становится собственностью публичного образования в силу прямого указания закона. Публичное образование узнает о том, что стало собственником земельного участка в момент получения соответствующего уведомления от органа регистрации прав.

При применении положений законодательства, устанавливающих порядок государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности, следует учитывать практику, обозначенную в Определении Высшего Арбитражного суда Российской

Федерации от 06.10.2010 № ВАС-10469/10, где ВАС РФ указал следующее:

«В случае, когда земельный участок и находящийся на нем объект недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу (обществу), при заявлении отказа от права собственности на земельный участок собственник фактически не устраняется от владения и пользования участком, поскольку за ним в силу ст. 552 части второй ГК РФ и п. 2 ст. 271 части первой ГК РФ, п. 1 ст. 35 ЗК РФ сохраняется право пользования участком в связи с нахождением на нем принадлежащей данному лицу недвижимости и при отчуждении недвижимости указанное право переходит к ее приобретателю. Таким образом, одно только формальное заявление собственника об отказе от права собственности на земельный участок при фактическом сохранении у него правомочий владения и пользования участком не свидетельствует о реальном намерении общества устранить от всех правомочий в отношении земельного участка, составляющих содержание права собственности на него, и не может рассматриваться как отказ от права собственности, предусмотренный ст. 235, 236 части первой ГК РФ в качестве основания прекращения права собственности.

Кроме того, согласно принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленному подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ, п. 4 ст. 35 того же Кодекса установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

При этом под отчуждением понимается передача имущества, принадлежащего одному лицу, в собственность другого лица. С учетом положений п. 1 ст. 16, п. 3 ст. 18, п. 1.1 ст. 19 ЗК РФ, при отказе гражданина или юридического лица от права собственности на земельный участок с даты государственной регистрации прекращения права собственности такой участок становится муниципальной собственностью, а в субъектах РФ - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге - собственностью соответствующего субъекта РФ - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, если законами указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципальных образований, находящихся на территориях указанных субъектов РФ.

Таким образом, следует учитывать, что в силу закона следствием отказа юридического лица от права собственности на земельный участок является переход права собственности на него к публичному образованию, что фактически означает отчуждение земельного участка, которое не может осуществляться в отрыве от передачи прав на соответствующую недвижимость».

*Отдел правового обеспечения
Управления Росреестра по Владимирской области*
