

Особенности осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности

В современном мире вопрос отказа от права собственности на земельный участок является довольно актуальным. Это связано со многими факторами: неиспользование имеющегося объекта недвижимости по назначению, в том числе в связи с его нахождением в заболоченной местности, что может привести к штрафным санкциям, налоговое бремя содержания данного имущества и так далее.

В этой связи законодатель предусмотрел право гражданина или юридического лица на отказ от права собственности на принадлежащее ему имущество (статья 236 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)). Также статья 44 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) гласит о том, что право собственности на земельный участок прекращается в том числе при отказе собственника от права собственности на земельный участок.

Согласно статье 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.

Особенности государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности установлены статьей 56 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации).

Так, согласно данной норме государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли. К указанному заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю, при этом в случае, если право собственности на этот земельный участок

или земельную долю ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, предоставление указанных документов не требуется.

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, поступает в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены этот земельный участок или земельная доля.

В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю орган регистрации прав уведомляет об этом соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицо, подавшее заявление об отказе от права собственности на такие земельный участок или земельную долю.

Хочется обратить внимание, что данная процедура касается отказа только от права собственности на земельный участок. В случаях же, когда земельный участок принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения заявление об отказе от права на земельный участок следует подавать в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, а не в орган регистрации прав (пункт 3 статьи 53 ЗК РФ).

Кроме того, отказ от права собственности на земельный участок возможен лишь в отношении свободного от объектов недвижимости земельного участка. В том же случае, когда на земельном участке располагаются объекты недвижимости, принадлежащие тому же лицу, при заявлении отказа от права собственности на земельный участок собственник фактически не устраняется от владения и пользования участком, поскольку за ним в силу статьи 552 и 271 ГК РФ, статьи 35 ЗК РФ сохраняется право пользования участком в связи с нахождением принадлежащей ему недвижимости.

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 свидетельствуют о реальном намерении устранить от всех правомочий, составляющих содержание права собственности на него, и не может рассматриваться как отказ от права собственности.

Подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, а в пункте 4 статьи 35 того же Кодекса установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений в случае их принадлежности одному лицу.

*Главный специалист-эксперт отдела регистрации земельных участков
Управления Росреестра по Владимирской области
М.М. Крутякова*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26