

Управление информирует о порядке отказа от права собственности на объект капитального строительства

Право собственности на недвижимое имущество подразумевает не только владение и пользование, но и обязательство содержать имущество, в том числе платить налоги, коммунальные услуги и т.д. Бывают случаи, когда гражданин имеет в собственности объект недвижимости, которым фактически не пользуется. Как правило, такое имущество расположено далеко за пределами его постоянного проживания, и как показывает практика о таких объектах, например, доставшихся по наследству, собственники нередко забывают до момента, пока не приходит налоговое уведомление об оплате налога на имущество. Также в настоящее время, нередко бывают ситуации когда в собственности застройщиков коттеджных поселков остаются объекты недвижимости, фактически призванные обеспечивать нужды поселка - освещения или коммунальные объекты. Тогда встает резонный вопрос: как быть?

В таких случаях отказ от права собственности на объект в пользу публичных органов может стать решением проблемы.

Как указано в статье 236 Гражданского кодекса Российской Федерации (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.

При этом принципиальное значение применительно к последствиям отказа имеет вид объекта: является объект, от которого отказываются, земельным участком или объектом капитального строительства (ОКС).

«В отличие от земельных участков законодательство не предусматривает автоматическое возникновение права собственности за государственными или муниципальными органами на ОКС в случае отказа от права частной собственности на них. Отказ от прав на них осуществляется путем направления заявления в орган местного самоуправления», - подчеркивает заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Оксана Аликебедова.

Так, в соответствии с действующим законодательством лицу, намеревающемуся отказаться от права собственности на объект, необходимо обратиться в орган местного самоуправления, который, в свою очередь, обращается в Росреестр с заявлением о постановке объекта на учет как бесхозяйного (ст. 225 ГК РФ, Приказ Росреестра от 15.03.2023 № П/0086 «Об

установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» (Порядок).

Согласно пункту 3 Порядка на учет принимаются здания (строения), сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства (объекты недвижимого имущества), сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и которые не имеют собственников или собственники которых неизвестны, либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которые собственники отказались.

Далее, по истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь (пункт 3 статьи 225 ГК РФ).

Таким образом, возникновение права муниципальной собственности происходит не одновременно с прекращением права на объект, как в случае с земельными участками. Данное отличие обуславливает еще одну особенность при отказе от права собственности от ОКС. Так, по общему правилу, отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом, соответственно, собственник оказывается в «подвешенном» состоянии, когда ему приходится нести расходы на содержание имущества до неопределенного срока.

Однако из этого правила есть исключения. Например, органы власти, а в некоторых случаях ресурсоснабжающая организация, обязаны взять на себя обязанность по содержанию и обслуживанию бесхозных объектов водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения до даты оформления на них права собственности (часть 6.1 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»; часть 5 статьи 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»).

Заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов подчеркивает: «Отказ от права собственности недопустим в случаях, когда ОКС расположен на земельном участке, принадлежащие заявителю на праве собственности, поскольку в таком случае будет нарушаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенного на нем ОКС согласно пункту 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации».

Резюмируя изложенное, отмечаем, что действующим законодательством регламентирован порядок при отказе от права собственности на ОКС путем обращения с соответствующим заявлением не в орган регистрации, а в орган местного самоуправления. Росреестр принимает на учет бесхозные недвижимые вещи на основании заявления органа местного самоуправления, при этом обязанности собственника будут сохраняться до момента, когда у объекта не появится новый собственник, кроме случаев, когда речь идет об объектах водоснабжения, теплоснабжения.

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