

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о порядке отказа от права собственности на земельный участок

У многих граждан имеются земельные пай на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и участки в садоводческих товариществах. Некоторые из них заброшены и не используются по назначению. Действующим законодательством предусмотрено, что правообладатели недвижимости несут не только бремя ответственности за принадлежащее им имущество, но и обязанность своевременно уплачивать налог на это имущество.

Ситуации, когда собственник участка не поддерживает на нем надлежащий порядок и не использует принадлежащую ему территорию, случаются все чаще и по разным причинам: состояние здоровья, удаленное местоположение земельного участка от дорог и коммуникаций, низкое качество почвенного слоя земли и иные факторы.

Также это ситуации, когда принадлежащие гражданам земельные доли, в состав которых входили сенокосы, пашни и пастбища, были ими ранее выделены и отчуждены частично, но в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) продолжают оставаться актуальными записи о зарегистрированных правах на оставшуюся после выдела и отчуждения земельную долю. При этом заблуждение собственников состоит в том, что право общей долевой собственности на оставшуюся долю в праве общей долевой собственности прекращено, и оплата налогов не требуется.

«Для случаев, когда владелец не осуществляет надлежащие работы на земельном участке, а также не уплачивает налог за пользование участком или земельной долей, а также во избежание в будущем задолженности по уплате налогов законодателем предусмотрена возможность отказа от права собственности», - отмечает заместитель руководителя Управления Людмила Ларина.

В Земельном кодексе Российской Федерации (ЗК РФ) установлены различные процедуры отказа от права на земельный участок для собственника участка и для лиц, владеющих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения. В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) содержится общая норма об отказе лица от права собственности в отношении любого имущества. Согласно статье 236 ГК РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на

принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, свидетельствующие об 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.

Согласно части 2 статьи 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 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее территориальные органы.

Порядок государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности определен в статье 56 Федерального Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (Закон о регистрации)». Прием заявлений об отказе от права собственности осуществляется в офисах МФЦ.

Если право собственности на земельный участок (земельную долю) ранее не было зарегистрировано, то согласно часть 2 статьи 56 Закона о регистрации, к заявлению собственника об отказе от права прилагается правоустанавливающий документ, то есть документ, на основании которого возникло право на земельный участок (земельную долю) у гражданина. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок (земельную долю) ранее было зарегистрировано и сведения о правах содержатся в ЕГРН.

В отношении земельных участков, в том числе долей в них, от которых отказались собственники, осуществляется регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Процедура добровольного отказа от права собственности на земельный участок проста и понятна. В то же время следует учитывать, что реализация отказа от права собственности возможна только при условии соблюдения требований гражданского законодательства относительно порядка реализации такого отказа.

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

Решение о прекращении права собственности принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам проведения правовой экспертизы представленных документов. Желание правообладателя освободиться от бремени содержания земельного участка должно быть связано с юридической процедурой прекращения принадлежащего ему права.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

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