

Отказ от права собственности на земельный участок

Все мы помним, что в 90-е годы минувшего столетия государство наделяло граждан земельными паями на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, тем самым многие стали правообладателями недвижимого имущества не в силу своего волеизъявления. У других граждан имеются в собственности земельные участки в соответствующих товариществах, которые, зачастую, заброшены и не используются по назначению. Однако действующим законодательством предусмотрено, что правообладатели недвижимости несут не только бремя ответственности за принадлежащее им имущество, но и обязанность своевременно уплачивать налог на это имущество.

Таким образом, гражданам следует не только использовать предоставленные земельные участки согласно целевому назначению, но и своевременно уплачивать налог за возможность ее использования. В настоящее время 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. В практике Росреестра, как правило, это ситуации, когда принадлежащие гражданам земельные доли, в состав которых входили сенокосы, пашни и пастбища, были ими ранее выделены и отчуждены частично, а в Едином государственном реестре недвижимости (далее – 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 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.

Разъяснения по этому вопросу назрели в связи с тем, что в 2018 году увеличилось количество обращений граждан в территориальное управление Росреестра по вопросам налогообложения недвижимого имущества.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее – 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 (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.

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.

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).

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 ранее не было зарегистрировано, то согласно ч. 2 ст. 56 Закона о регистрации к заявлению собственника об отказе от права на земельный участок также прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок, т.е. документ, на основании которого возникло право на земельный участок у гражданина. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок ранее было зарегистрировано и сведения о правах содержатся в ЕГРН.

Земельные участки, в том числе и доли в них, 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.

В течение пяти дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок или земельную долю орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав, обязан уведомить об этом соответствующий орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, а также лицо, отказавшееся от права собственности.

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

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.

При этом все случаи индивидуальны и решение о прекращении права собственности принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам проведения правовой экспертизы представленных документов.

Таким образом, желание правообладателя освободиться от бремени содержания земельного участка должно быть направлено на юридическое прекращение принадлежащего ему права.

**Динара Галиаскарова,
начальник Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**