

ОТКАЗ ОТ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



Граждане, в основном своем большинстве, стремятся оформить в собственность предоставленные им земельные участки. Однако есть брошенные земельные участки, владельцы которых уже давно не обрабатывают свои наделы. Такие земельные участки имеют хозяев только на бумаге. Нередки также случаи, когда владельцы фактически продали или подарили свои участки, а документально такие сделки не оформили.

Собственникам и иным владельцам земельных участков, не обрабатывающим и не ухаживающим за своими наделами, стоит помнить, что помимо прав на землю, у них есть и обязанности. В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Следовательно, собственник земельного участка должен содержать принадлежащее ему имущество, оплачивать все необходимые налоги и платежи, независимо от того, пользуется он своим земельным участком или нет,

Если земельный участок стал не нужен его владельцу (например, нет возможности или желания ухаживать за ним, либо по состоянию здоровья или в связи с переездом в другую местность), и при этом не получается продать (подарить) такой участок, то от него можно отказаться в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса РФ.

Условия и порядок отказа лица от права собственности на земельный участок закреплены в статье 53 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ),

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется следующим образом: собственник земельного участка подаёт заявление об отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, к заявлению должен быть приложен документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, если право на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В случае если право собственности на земельный участок или земельную долю зарегистрировано в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон), то предоставление правоустанавливающих документов на землю не требуется.

Право собственности на земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права (пункт 2 статьи 53 ЗК РФ).

Земельные участки, в том числе и доли в них, от которых отказались их собственники, переходят с собственностью субъекта РФ или муниципального образования без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права (пункт 4 статьи 56 Закона).

Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю (пункт 5 статьи 56 Закона).

Следует заметить, что отказаться от права собственности на земельный участок нельзя в следующих случаях:

- если на участке расположены здания, строения и сооружения, которые также находятся в собственности гражданина (или юридического лица), желающего отказаться от участка;

- если участок находится в залоге у банка (кредитной организации);

- если гражданин хочет отказаться от земельного участка как части наследства (если участок достался по наследству наряду с другим имуществом, то нельзя отказаться только от участка: либо отказываться от всего завещанного, либо принимать все наследство, которое причитается наследнику).

Отказ от владения земельным участком возможен и в случае, если он был предоставлен на праве бессрочного пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Согласно пункту 3 статьи 53 ЗК РФ при отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К нему прилагается копия документа, удостоверяющего личность гражданина. Если заявления поступают от юридических лиц, государственных или муниципальных предприятий, необходимо приложить документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Перечень документов, которые также необходимо представить в орган государственной власти или орган местного самоуправления для принятия решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком и порядок их представления определен в пункте 3.1 статьи 53 ЗК РФ.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права (пункт 4 статьи 53 ЗК РФ). В трехдневный срок

со дня принятия решения его копия направляется заявителю.

Если право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения земельным участком не зарегистрировано в ЕГРН, то оно прекращается с момента принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения, указанного в пункте 4 статьи 53 ЗК РФ, за исключением случая отказа от права на земельный участок, образуемый в соответствии с ЗК РФ. В недельный срок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан сообщить об отказе от права на земельный участок в налоговый орган по месту нахождения данного земельного участка и в орган регистрации прав.

Если право на земельный участок уже было зарегистрировано в ЕГРН, то исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления должен подать заявление о прекращении права в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав также в недельный срок.

Таким образом своевременное обращение в Росреестр за отказом от права на неиспользуемый земельный участок позволит избежать негативных последствий. Например, уплаты земельного налога или административных штрафов, которые могут быть наложены в связи с неиспользованием в течение длительного срока участка, которое приводит к ухудшению качества земли.