



Как отказаться от прав на недвижимое имущество

Недвижимость составляет наиболее значимое имущество для любого гражданина с социальной и экономической точки зрения.

Наличие прав на такое имущество представляет собой широкий круг правомочий владения, пользования и распоряжения.

Вместе с тем, на правообладателя недвижимого имущества возложены и соответствующие обязанности, в том числе, содержание такого имущества, уплата налогов и прочие.

В некоторых случаях такие обязанности становятся непосильными или имущество становится ненужным его владельцу, но продать его не получается.

В этом случае возникает вопрос: как отказаться от такого имущества?

Во-первых, нужно отметить, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса РФ гражданин 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.

Хотя это и редкая ситуация в гражданском обороте, но все-таки встречающаяся, поэтому необходимо знать, что вещь, от права собственности на которую собственник отказался, является бесхозной и принимается на учет органом, осуществляющим государственную

регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Обращаем внимание, что отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Таким образом, только после признания права муниципальной собственности на недвижимое имущество, от которого собственник отказался, прекращаются права и обязанности собственника в отношении соответствующего имущества.

Вместе с тем, указанный порядок касается только зданий, сооружений, помещений.

Следовательно, если Вы хотите отказаться от права собственности на такой объект недвижимого имущества, необходимо обратиться в местную администрацию по месту расположения объекта.

Иной порядок установлен для случаев отказа от прав на земельные участки.

Так согласно статье 53 Земельного кодекса 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.

Таким образом, для государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа собственнику земельного участка необходимо подать соответствующее заявление. Такое заявление может быть подано, например, через любой из офисов приема-выдачи многофункционального центра.

Следует также знать, что к указанному заявлению должен быть приложен правоустанавливающий документ на земельный участок. Предоставление указанного документа не требуется в случае, если право собственности на этот земельный участок ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Обращаем внимание, что отказ от права собственности на земельный участок невозможен в том случае, если на земельном участке расположены принадлежащие тому же лицу дом, гараж, баня, иные постройки, поскольку, исходя из смысла положений статьи 236 Гражданского кодекса РФ, отказ от права собственности заключается в полном отстранении собственника от принадлежавшей ему вещи, а не в отказе только от титула собственника при возможном сохранении права пользования участком в связи с нахождением на нём построек.

Таким образом, отказаться от права собственности на земельный участок можно только после прекращения прав на расположенные на нем объекты недвижимости в соответствии с вышеуказанным порядком передачи их в муниципальную собственность как бесхозяйного имущества.

В отличие от права собственности 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 местную администрацию. К такому заявлению прилагается копия документа, удостоверяющего личность.

В месячный срок со дня получения такого заявления местная администрация принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком, копия которого направляется лицу, подавшему заявление об отказе от права на земельный участок.

Право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения.

В случае, если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, орган местного самоуправления обязан обратиться в орган регистрации прав для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Кроме того, орган местного самоуправления обязан сообщить об отказе от права на земельный участок, право на который не было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в налоговый орган по месту нахождения такого земельного участка.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области