

Городилов А.И.

Студент

4 курс, Инженерная школа природных ресурсов

Национальный исследовательский Томский политехнический

университет

Россия, г. Томск

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ОТСУТСТВИЯ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

***Аннотация:** В статье рассматриваются актуальные проблемы, связанные с определением признаков и критериев признания недвижимого имущества бесхозяйным. Подчеркивается, что в условиях развития современного общества, на первый план выходят вопросы, которые касаются порядка постановки объекта на учет, а также случаев отказа и приостановки в данном процессе. Вовлечение в хозяйственный оборот объектов бесхозяйного недвижимого имущества невозможно без прохождения процесса признания и процедуры постановки на учет. Исследуются основные этапы процесса принятия на учет бесхозяйных объектов недвижимого имущества и вопросы, связанные с отказом в постановке на учет и приостановкой данного процесса.*

***Ключевые слова:** бесхозяйное имущество, порядок признания имущества бесхозяйным, постановка на учет бесхозяйных объектов недвижимости, отсутствие собственника, отказ собственника.*

***Annotation:** The article deals with the actual problems associated with the definition of features and criteria for the recognition of real estate ownerless. It is emphasized that in the development of modern society, the issues that relate to the*

order of registration of the object, as well as cases of refusal and suspension in this process come to the fore. Involvement in the economic turnover of objects of ownerless real estate is impossible without the passage of the recognition process and the registration procedure. The main stages of the process of registration of ownerless objects of real estate and issues related to the refusal of registration and suspension of the process are studied.

Key words: *the order of recognition of property as ownerless, registration of ownerless real estate objects, absence of the owner, refusal of the owner*

Введение. Возвращение вопроса о рациональном использовании недвижимого имущества в современное экономическое и социальное пространство России стало насущной проблемой, поскольку в стране существует довольно большое количество заброшенных зданий, земель и строений. В этих условиях особую актуальность и значимость приобретает проблема признания недвижимого имущества бесхозным, с целью дальнейшего приобретения объекта в собственность. Приобретение бесхозного имущества в собственность (государственную, муниципальную или частную), позволит: во-первых, обеспечить соответствующее функциональное использование объектов; во-вторых, вовлечь их в хозяйственный оборот; в-третьих, пополнить доходные части бюджета. Прежде чем обратиться в суд с заявлением о признании права собственности на бесхозное имущество, объект должен быть принят на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

Основная часть. Проблема процесса признания недвижимого имущества бесхозным имеет сложную структуру, а ее решение требует рассмотрения нескольких вопросов. Одним из актуальных является вопрос о критериях и признаках, по которым имущество признается бесхозным. Прежде всего, следует обратиться к тем признакам бесхозного имущества,

которые закреплены в гражданском законодательстве Российской Федерации.

В статье 225 ГК РФ бесхозной признается всякая вещь, у которой отсутствует собственник [1]. Вместе с тем данное положение имеет двойственный, противоречивый и спорный характер. Как верно отметил исследователь Костенко А.А., некоторые источники содержат такое высказывание, что после смерти наследодателя, который не имел наследников ни по закону, ни по завещанию, до истечения шестимесячного срока принадлежащее ему при жизни имущество не имеет собственника [2]. В данном случае отсутствие собственника однозначно не указывает на бесхозность такого имущества.

Еще одним признаком выступает отказ собственника от своих прав. Ярким примером в этом случае служит добровольный отказ собственника от земельного участка. Как правило, имущество приобретает статус бесхозного. При этом порядок прекращения прав на него будет определяться гражданским законодательством. Следует подчеркнуть, что отказ от права собственности еще не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до того момента, пока право собственности на него не приобретено другим лицом. Данное положение закреплено в статье 236 ГК РФ [3].

Как показал проведенный анализ критериев признания имущества бесхозным, на учет принимаются:

- 1) объекты недвижимого имущества, не имеющие собственников или собственники которых неизвестны;
- 2) те объекты, от права собственности на которые собственниками был написан отказ.

Другой составляющей проблемы процесса признания имущества бесхозным, выступает порядок постановки объекта на учет. Существует определенный порядок принятия на учет бесхозных объектов недвижимого имущества. Он состоит из следующих этапов: а) прием документов, которые

необходимы для принятия на учет бесхозяйного объекта недвижимости; б) процедура правовой экспертизы поступивших документов; в) внесение соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о принятии на учет (снятии с учета) бесхозяйных объектов недвижимости. Сама процедура начинается с подачи заявления установленной формы в Росреестр. При этом бесхозяйное недвижимое имущество принимается на учет:

1. Федеральной регистрационной службой – в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории более одного регистрационного округа;

2. Территориальным органом Федеральной регистрационной службы – в отношении иных объектов недвижимого имущества, расположенных на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

Особого внимания заслуживают случаи приостановления, а также отказа при постановке на учет бесхозяйного имущества. Рассматривая случаи отказа в постановке на учет, следует выделить следующие причины: а) представление собственником объекта недвижимости в орган государственной регистрации прав, заявления о принятии недвижимого объекта снова в собственность; б) представление собственником в орган государственной регистрации прав заявления, подтверждающее тот факт, что им ранее не были совершены действия, связанные с отказом от права собственности, и (или) он не выражал волеизъявления об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества; в) в течение указанного в уведомлении о приостановлении срока собственник объекта недвижимого имущества не представит никакого письменного сообщения (заявления) или организация не сообщит о невозможности вручения уведомления в связи с отсутствием адресата по указанному в нем адресу; г) по истечении срока, который указан в заявлении о приостановлении принятия на учет объекта недвижимого имущества, лицо,

просившее о приостановлении, не представитв орган государственной регистрации прав, заявление об устранении указанных им ранее причин; д) от права собственности на объект недвижимости отказ произвели не все участники общей собственности; е) в результате принятых органом государственной регистрации прав мер, направленных на получение дополнительных сведений и на основании представленных заявителем дополнительных доказательств, не следует, что объект недвижимого имущества является бесхозйным или лицо, отказавшееся от права собственности на объект недвижимого имущества, является собственником данного объекта [4].

В том случае, когда заявителю известна информация об ограничениях прав на объект недвижимого имущества из записей в ЕГРН, наличие таких записей об ограничениях не будет препятствием для принятия его на учет. Несмотря на это, существуют исключения: 1) арест и иные запрещения по совершению определенных действий с недвижимыми объектами; 2) запрещение органу регистрации прав по осуществлению учетных и (или) регистрационных действий с объектом недвижимости; 3) залог, который избран как мера пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ.

Заключение. Обращение к проблеме процесса признания недвижимого имущества бесхозйным позволяет выявить признаки и критерии бесхозйного имущества. На первый план выходят вопросы, которые касаются порядка постановки объекта на учет, а также случаев отказа и приостановки в данном процессе. Вовлечение в хозяйственный оборот объектов бесхозйного недвижимого имущества невозможно без прохождения процесса признания и процедуры постановки на учет. В связи с этим возникает необходимость дальнейшей разработки путей совершенствования в решении данных проблем.

Библиографический список

1. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года. М.: Зерцало, 2002.
2. Костенко А.А. Бесхозяйность имущества в связи с отсутствием собственника, отказом собственника, неизвестностью собственника // Молодой ученый. 2017. №25. С. 230-233.
3. Сальникова О.Н. Система способов выявления бесхозяйного имущества органами муниципалитета: анализ проблемы // Вектор ГеоНаук. 2018. Т.1. №4. С.32-35.
4. Бесхозяйное имущество: проблемы, подходы, особенности приобретения в муниципальную собственность: под общ. ред. В.Л. Негрובה, Н.П. Климова, П.И. Попова, А.Н. Гугнина. Липецк 2012. 23с.