

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

TOKAREVA Darya Olegovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

УДК 349.41 + 347.214.2 + 332.2 + 332.3

## **ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗАБРОШЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

**Л.В. Костина, И.А. Лепехин,  
А.А. Артемьев, О.С. Лазарева**

© Костина Л.В., Лепехин И.А.,  
Артемьев А.А., Лазарева О.С., 2025

***Аннотация.** Статья посвящена вопросам оформления прав собственности на заброшенные земельные участки. Проведен анализ теоретических, нормативно-правовых и практических аспектов признания прав на такие участки. Выделены ключевые проблемы, существующие в исследуемой сфере, и предложены возможные пути решения некоторых из них. Обоснована необходимость дополнения земельного и гражданского законодательства нормами, посвященными более подробному регулированию соответствующей процедуры признания прав собственности в отношении заброшенных земельных участков.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, недвижимость, земельный участок, собственность, формы собственности, заброшенный участок, бесхозное имущество, приобретательная давность.*

В Российской Федерации право собственности закреплено конституционно, следовательно, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им (см. ст. 35 Конституции РФ) [1]. Собственник не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение собственности для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии с положениями ст. 8 Конституции РФ в России признаются и защищаются формы собственности: частная, государственная, муниципальная, иные.

Более подробно содержание права собственности описано в Гражданском кодексе (ГК) РФ. Собственник владеет, пользуется и распоряжается по своему усмотрению принадлежащим ему имуществом в рамках действующего законодательства, обладает правом отдавать имущество в залог и обременять его [2].

В ст. 36 Конституции РФ говорится о том, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Следовательно, земельные ресурсы могут находиться в собственности как граждан, их объединений, так и Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования [1, 2].

Важно отметить, что земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью (см. ст. 214 ГК РФ) [2]. Следовательно, неверно утверждать, что тот или иной объект недвижимости не имеет собственника. Весь земельный фонд страны – это собственность частного лица или публично-правового образования.

Нередко земли и земельные участки не используются их собственниками. Такие объекты недвижимости характеризуют как пустующие или заброшенные [3].

Заброшенный участок земли – это земельный участок, на котором долгое время отсутствуют признаки хозяйственной деятельности. Такие участки на территории в селитебной зоне могут оказывать неблагоприятное воздействие на смежные территории: на неиспользуемых указанных участках часто возникают стихийные свалки, закустаренность и прочие негативные процессы, которые снижают плодородные свойства почв, провоцируют деградацию земель, что приводит к невозможности их применения согласно целевому назначению и разрешенному использованию [4, 5].

Стоит отметить, что в действующем российском законодательстве не закреплено понятие «заброшенный земельный участок», поэтому должное регулирование данного вида имущества отсутствует. Указанное обстоятельство, в свою очередь, мешает успешному и эффективному предотвращению распространения неиспользуемых/заброшенных земельных ресурсов на территории России [3].

В соответствии со статистическими данными, полученными Росреестром в ходе проведенных обследований в 2022 г., более 100 тыс. га земли не вовлечено в оборот в Российской Федерации. Вице-премьер РФ М. Хуснуллин сказал по этому поводу: «За прошлый год более 100 тыс. га [неиспользуемой] земли Росреестр нашел и предложил в оборот регионам. Гигантский капитал, который был не активом, а пассивом. Теперь по этим 100 тыс. га земли можно с регионами под руководством Минстроя сделать градостроительную документацию и сделать это

капиталом» [6]. Вице-премьер также отметил, что важно не только реализовывать директивный подход, но и принимать экономически эффективные решения: «Не просто контролировать и наказывать, а вовлекать в оборот [неиспользуемые земли]» [6].

Таким образом, существует необходимость в организации процедуры «приобретения» права собственности заинтересованных лиц, а также в применении строго директивного подхода при осуществлении контроля (надзора) за использованием земель на территории страны.

Законодательно закрепленная возможность «приобретения» права собственности в силу приобретательной давности направлена на устранение неопределенности в правовом статусе соответствующего имущества.

Согласно п. 3 ст. 218 ГК РФ, лицо может приобрести право собственности на имущество, у которого отсутствует собственник (бесхозное) или собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом [2, 11].

В соответствии со ст. 234 ГК РФ лицо, не являющееся собственником, открыто, честно и непрерывно использовавшее земельный участок, может в силу приобретательной давности стать собственником данного имущества. При этом нет необходимости, чтобы собственник отказался от своего имущества по ст. 236 ГК РФ. Достаточным основанием для «приобретения» права собственности в силу вышеназванной давности является то, что титульный собственник не проявляет заинтересованности в своем имуществе, не исполняет своих обязанностей, то есть не несет бремя содержания, следовательно, можно сказать, что имущество фактически заброшено [7, 8].

Иными словами, собственник земельного участка обязан поддерживать свое имущество в состоянии, безопасном для внешней среды и смежных собственников, а также применять земельный участок по целевому назначению, не допускать запустения земель, нести бремя содержания в части уплаты налогов и иных платежей в соответствии со ст. 210 ГК РФ и ст. 42 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ). В случае если заинтересованное лицо берет это бремя на себя, данный факт можно трактовать в пользу приобретательного собственника [4].

Согласно п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (Постановление от 29 апреля 2010 г.), заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности, что следует из трактовки ст. 11 и 12 ГК РФ. Судом будет рассмотрен данный

иск, защита гражданских прав будет осуществляться путем признания права. Именно поэтому лицо, которое считает, что в силу приобретательной давности имеет право на признание права собственности за ним, может обратиться за этим в суд [11].

Опираясь на Постановление от 29 апреля 2010 г., можно сделать вывод, что при осуществлении процедуры признания права собственности в силу приобретательной давности суды учитывают следующие факторы [7, 9]:

1. Давностное владение является добросовестным (оно таково в случае, если потенциальный правообладатель не знал и не мог знать о том, что отсутствуют основания возникновения у него права собственности). Существует практика Верховного суда Российской Федерации, свидетельствующая, что добросовестность может быть признана и в тех случаях, когда потенциальный владелец понимал, что нет оснований для приобретения права собственности на данное имущество [12].

2. Давностное владение признается открытым. Иными словами, потенциальный правообладатель не скрывал факт владения имуществом. При этом стоит уточнить, что обеспечение мер безопасности не выступает фактом сокрытия владения имуществом.

3. Давностное владение признается непрерывным. Потенциальный правообладатель осуществлял владение и пользование имуществом постоянно, без перерывов, что может быть подтверждено фактами.

4. Владение имуществом как своим собственным. Данный аспект трактуется как владение не по договору. В этом случае процедура признания права собственности в силу приобретательной давности невозможна, так как оформлено какое-либо право пользования: аренда, постоянное бессрочное пользование и др.

При отсутствии одного из факторов судом будет отказано в признании права собственности на имущество [7].

Важно отметить, что в настоящее время вышеуказанные критерии законодательно не закреплены, поэтому у будущих правообладателей могут возникнуть трудности при подтверждении соответствия им. Наличие данного момента говорит о том, что не может быть в должной мере достигнуто «равенство всех перед законом и судом и равноправие» [13], поэтому нельзя говорить и об обеспечении «условий единообразного понимания и применения правовой нормы всеми правоприменителями» [13].

Перед обращением в суд потенциальному правообладателю необходимо убедиться, в частности, что земельный участок обладает рядом характеристик (см. п. 3 ст. 6, п. 2 ст. 27 ЗК РФ; п. 16 Постановления от 29 апреля 2010 г.; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18 августа 2021 г. № 88-14546/2021) [16]:

1. Может быть идентифицирован в качестве индивидуально определенной вещи. Земельный участок должен иметь границы, кадастровый номер, адрес и прочие признаки.

2. Не относится к земельным участкам, ограниченным в обороте или изъятым из оборота. В соответствии с п. 2 ст. 27 ЗК РФ земельные участки, которые были отнесены к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность. Осуществление сделок с ними невозможно. Земельные участки, которые ограничены в обороте, могут быть предоставлены частным лицам только в исключительных случаях, зафиксированных на законодательном уровне [14].

3. Не находится в собственности государства или муниципалитета. Приобретение земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, возможно только в определенных случаях и в порядке, установленном законом.

Земельным законодательством описаны основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а именно: решение органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или бессрочное пользование; договор купли-продажи в случае предоставления земельного участка за плату; договор аренды [14].

Согласно ст. 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, относящихся к собственности государства, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. Стоит отметить, что в ст. 39.3 ЗК РФ содержится исчерпывающий перечень оснований предоставления публичных земельных участков без торгов как в собственность, так и в аренду [14].

Наиболее трудным для потенциального собственника будет доказать свою добросовестность и открытость при владении земельным участком и пользовании им [10]. В качестве доказательной базы могут быть использованы показания соседей, незаинтересованных лиц; квитанции об уплате земельного налога и (или) иных платежей; отсутствие заинтересованности прошлых владельцев; документы, подтверждающие активную продолжительную деятельность строго в соответствии с разрешенным использованием данного земельного участка и учетом ограничений, которыми обладает данный объект недвижимости (например, он может являться зоной с особыми условиями применения территорий и т. п.).

Поскольку судебная практика, касающаяся вопросов признания права собственности на земельные участки, является относительно новой (реализуется с 2002 г.), возникает большое количество трудностей, связанных с данной процедурой. В связи с последним обстоятельством довольно часто судебная практика в части признания права собственности,

по мнению основателя AVG Legal адвоката А. Гавришева, в силу приобретательной давности имеет отрицательный характер [13]. Основной причиной для отказа, как он считает, выступает недостаточная доказательная база одного из фактов владения имуществом, который необходим для приобретения права собственности согласно ст. 234 ГК РФ [2, 13]. Процедура приобретения права собственности таким путем осложняется также тем, что «занять бесхозный земельный участок» может трактоваться как самовольное занятие земельных участков. Последнее подразумевает административную ответственность в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ [15].

Признание права собственности в силу приобретательной давности, по сути, невозможно в случае с земельными участками, не находящимися в частной собственности [7]. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, реализуется посредством торгов или без их проведения в определенных случаях. Если заинтересованное лицо не было осведомлено о том, что земельный участок числится в государственной или муниципальной собственности, то факт приобретательной давности не будет иметь силы.

Процедура признания права собственности в силу вышеназванной давности в отношении земли не распространена в Российской Федерации. Потенциальный собственник, заняв условно заброшенный земельный участок, сильно рискует, так как его действия в отношении имущества могут быть расценены как административное правонарушение в любой момент времени, а именно в течение 15 лет. В данном случае будущий правообладатель никак не защищен законом, хотя он принимает меры, направленные на вовлечение земельного участка в оборот (в отличие от законного собственника).

В соответствии с нормой закона владеть и пользоваться имуществом может только собственник, вследствие чего, если последний даст о себе знать в течение 15 лет, будущий правообладатель также не будет защищен, поэтому ему придется оставить соответствующее имущество. При этом ресурсы, потраченные на поддержание данного имущества, не возместят.

Представляется, что вышеописанные проблемы являются наиболее острыми и требуют законодательных разъяснения и решения.

Одним из способов решения указанных проблем может быть признание объекта недвижимости бесхозным в соответствии со ст. 225 ГК РФ, благодаря чему будут исключены споры с титульным собственником. Однако процедура признания земельного участка в качестве бесхозного повлечет за собой оформление права собственности муниципалитета, что, по сути, сделает невозможным признание права собственности в силу приобретательной давности [18].

В качестве другого способа решения проблемы может выступить внесение изменений в п. 2 ст. 234 ГК РФ (конкретнее, необходимо предусмотреть способы защиты права давностного владельца, в том числе при помощи государственной регистрации права владения в период течения срока приобретательной давности) [2, 19]. Данный факт «поможет зафиксировать» для потенциального владельца его открытое и добросовестное владение соответствующим недвижимым имуществом.

Отметим, что процедура признания права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности в настоящее время не описана должным образом в земельном законодательстве, что порождает неоднозначность в трактовках закона и отсутствие должного регулирования соответствующей сферы правоотношений. Институт признания права собственности в силу вышеназванной давности сегодня базируется в основном на судебной практике, поэтому единой позиции по данному вопросу выработать пока так и не удалось.

Следует признать, что на данный момент существует необходимость в дополнении ЗК РФ нормой, регулирующей описанную процедуру в отношении соответствующих земельных участков: необходимы пояснения в части обязательных аспектов, которые будут учитываться судом для признания права собственности, а также их определение, конкретизация в части возможности признания права собственности для различных категорий земель, учет принципа единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем.

### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 01.03.2025).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон [принят Гос. Думой 21.10.1994]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 11.03.2025).

3. Сапожникова М.А. Бесхозные (заброшенные) земельные участки в структуре земельного фонда Российской Федерации // Актуальные научные исследования: сборник статей VI Международной научно-практической конференции, Пенза, 05 июня 2022 года: в 4 ч. Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2022. Ч. 1. С. 205–207.

4. Торгашев К.Р., Тютин Н.А. Вопросы правового регулирования заброшенных земельных участков // Молодой ученый. 2023. № 48 (495). С. 425–427.

5. ГОСТ Р 59070-2020. Охрана окружающей среды. Рекультивация нарушенных и нефтезагрязненных земель. Термины и определения. URL: <http://gost.gtsever.ru/Data/752/75239.pdf> (дата обращения: 01.03.2025).

6. Росреестр обнаружил 100 тыс. га неиспользуемых земель в России в 2022 году. URL: [https://sfr.gov.ru/press\\_center/z\\_news~2023/04/07/248220](https://sfr.gov.ru/press_center/z_news~2023/04/07/248220) (дата обращения: 21.03.2025).

7. Тоточенко Д.А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 8 (191). С. 32–39.

8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 22.10.2019 № 4-КГ19-55, 2-598/2018. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=604689> (дата обращения: 15.03.2025).

9. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации № 10, Пленума ВАС Рос. Федерации № 22 от 29.04.2010. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/) (дата обращения: 15.03.2025).

10. Федоскин Н.Н. Вопросы перевода в собственность бесхозяйного земельного участка по приобретательной давности // Тенденции развития науки и образования. 2022. № 91-4. С. 38–40.

11. Вараксин М. Конституционный суд разъяснил приобретательную давность. URL: <https://pravo.ru/story/227878/> (дата обращения: 18.03.2025).

12. Постановление Конституционного суда Российской Федерации по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 234 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова. URL: <https://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision502604.pdf> (дата обращения: 18.03.2025).

13. Трушин Г. Приобретательная давность: как оформить право собственности. URL: <https://realty.rbc.ru/news/613a7d589a794718e750c0ab> (дата обращения: 09.03.2025).

14. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон [принят Гос. Думой 28.09.2001]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 23.02.2025).

15. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федер. закон [принят Гос. Думой 20.12.2001]. URL: <https://base.garant.ru/12125267/> (дата обращения: 23.02.2025).

16. Алибекова А.М. К вопросу о применимости института приобретательной давности в отношении земельных участков // Научные достижения и открытия современной молодежи: сборник статей VI Международной научно-практической конференции, Пенза, 17 января



2019 года. Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2019. С. 205–207.

17. Назарова Н. Как приобрести и оформить земельный участок. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/kak-priobresti-i-oformit-zemelnyy-uchastok/> (дата обращения: 01.05.2025).

18. Черняев А.С. Проблемные вопросы возникновения права собственности на земельные участки по приобретательной давности // Тенденции развития науки и образования. 2023. № 99-3. С. 168–171.

19. Богомолова Н.А., Фирсова Н.В. Приобретение права собственности в силу приобретательной давности: некоторые проблемы // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 49-6. С. 5–7.

## **PROBLEMS OF REGISTRATION OF OWNERSHIP OF ABANDONED LAND PLOTS AND POSSIBLE WAYS TO SOLVE THEM**

**L.V. Kostina, I.A. Lepekhin,  
A.A. Artemyev, O.S. Lazareva**

**Abstract.** *The article is devoted to the issues of registration of ownership rights to abandoned land plots. The analysis of theoretical, regulatory and practical aspects of the recognition of rights to such sites is carried out. The key problems existing in the field under study are highlighted, and possible solutions to some of them are proposed. The necessity of supplementing land and civil legislation with norms devoted to more detailed regulation of the relevant procedure for recognizing property rights in relation to abandoned land plots is substantiated.*

**Keywords:** *immovable property, real estate, land, property, forms of ownership, abandoned land, ownerless property, acquisition age.*

Об авторах:

КОСТИНА Людмила Валерьевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: lkostina1506@mail.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Lazos\_Tvgu@mail.ru

About the authors:

KOSTINA Lyudmila Valeryevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lkostina1506@mail.ru

ЛЕПЕKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Lazos\_Tvgu@mail.ru

УДК 332.3+349.41

## **ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев, Д.А. Мидоренко,  
В.В. Карцева, М.Г. Проценко**

© Лазарева О.С., Лазарев О.Е., Мидоренко Д.А.,  
Карцева В.В., Проценко М.Г., 2025

***Аннотация.** Показано, что оформление земельно-имущественных отношений – процесс сложный и долгий, требующий упрощения и оптимизации процедуры. Приведено экономическое обоснование оформления указанных отношений посредством перехода на электронный документооборот между Управлением Росреестра и другими органами государственной власти. Установлено, что электронное взаимодействие снижает расходы на создание многочисленных отчетов, заявлений и других бумажных документов, а также способствует уменьшению количества специалистов, задействованных в процессе оформления. Кроме того, отмечено, что улучшается эффективность работы*