Дата поступления рукописи в редакцию: 10.05.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-6-39-42
Дата принятия рукописи в печать: 02.07.2026 г.

ХАБИЕВА З.Д.,
Доцент кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Чеченский государственный
университет им. А.А.Кадырова»,
г.Грозный,
e-mail: zeka0708@yandex.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ БЕСХОЗЯЙНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация. *В данной анализируются актуальные проблемы бесхозности земельных участков, рассматриваются причины ее возникновения. Уделяется внимание юридическим аспектам, связанным с правовым регулированием бесхозяйной недвижимости.*

Ключевые слова: *земля, земельный участок, бесхозяйный земельный участок, признаки, право собственности.*

KHABIEVA Z.D.,
Associate Professor of the Department
of Civil Law and Procedure
Chechen State University
named after A.A. Kadyrov,
Grozny

LEGAL REGULATION OF UNOWNED LAND PLOTS

Annotation. *This article analyzes the current problems of land plots being unowned and examines the reasons for their occurrence. Attention is paid to the legal aspects related to the legal regulation of unowned real estate.*

Key words: *land, plot of land, unowned plot of land, features, ownership.*

Такой земельный участок подлежит постановке на учет органом местного самоуправления в качестве бесхозного недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости, и если в течение года с момента постановки на учет никто не заявит о своих правах, муниципальное образование может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на этот участок, и только после признания его муниципальной собственностью граждане или юридические лица могут приобрести его в собственность в установленном законом порядке (например, через аренду с последующим выкупом или выкуп без торгов в определенных случаях). [15, с.303].

В то же время, если лицо добросовестно, открыто и непрерывно владеет земельным участком как своим собственным в течение пятнадцати лет, оно может приобрести право собственности на него в силу приобретательной давности, но для этого необходимо, чтобы участок не был брошенным, не был изъят из оборота и не относился к государственной или муниципальной собственности, и владелец должен доказать факт давностного владения в судебном порядке, после чего на основании решения суда регистрируется его право собственности; однако важно отметить, что в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретательная давность не применяется, и такие участки переходят в собственность только через процедуры, установленные земельным кодексом, включая торги или предоставление без торгов для определенных категорий лиц, а бесхозные участки сначала становятся муниципальными и лишь затем могут быть переданы частным лицам.

Порядок перехода права собственности на бесхозный земельный участок или его приобретение третьими лицами по давности владения регулируется гражданским и земельным законодательством и осуществляется в административном или судебном порядке в зависимости от правового статуса участка. Законодательно регулируется процедура признания земельного участка бесхозяйным, включая порядок его постановки на учет органом местного самоуправления, сроки,



необходимые для выявления собственника или отказа от него, а также последующий возможный переход права собственности на такой участок к муниципальному образованию или его приобретение третьими лицами по давности владения.

Правовое регулирование процедуры признания земельного участка бесхозяйным в России в настоящее время сталкивается с рядом актуальных проблем, коренящихся в коллизиях гражданского, земельного и административного законодательства. Основной сложностью является неопределенность правового статуса таких участков: с одной стороны, Земельный кодекс РФ допускает существование бесхозяйных земель, с другой — процедура их выявления и постановки на учет регламентирована Гражданским кодексом и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», что создает разрыв между публичным и частноправовым подходами. [16, с.410].

Ключевая проблема — отсутствие у органов местного самоуправления эффективных механизмов для установления собственника, особенно если участок не имеет межевания, его границы не определены или он фактически используется, но права на него не зарегистрированы.

Из-за пробелов в законодательстве муниципалитеты часто не могут инициировать процедуру признания участка бесхозяйным, поскольку для этого требуется доказать отсутствие правопритязаний, однако длительное неиспользование земли или отсутствие сведений в ЕГРН не всегда является достаточным основанием.

Кроме того, остро стоит проблема «смешанного» правового режима: участок может быть одновременно бесхозяйным как объект гражданского оборота, но при этом относиться к землям, ограниченным в обороте (например, лесной фонд или особо охраняемые территории), что требует сложной межведомственной координации.

Серьезным препятствием является и судебная практика:

– суды нередко отказывают в признании права муниципальной собственности на бесхозяйные земли, если заявитель не предоставил исчерпывающих доказательств отказа собственника от прав или его отсутствия, что практически невозможно в отношении «старых» участков, права на которые возникли до введения современной системы регистрации.

Дополнительные трудности создает отсутствие единого порядка инвентаризации бесхозяйных земель, что приводит к их самозахвату, хаотичной застройке и налоговым потерям для бюджетов, а также к невозможности привлечь правообладателей к ответственности за порчу земель.

По итогу, несмотря на наличие правовых инструментов, процедура признания участка бесхозяйным остается громоздкой, затратной и малоэффективной, требуя комплексного рефор-

мирования законодательства в части упрощения доказывания «брошенности» земли и введения механизмов принудительного изъятия неиспользуемых участков.[20, С. 38-42.].

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», порядок постановки на учет бесхозяйного земельного участка органом местного самоуправления включает несколько этапов:

– сначала орган местного самоуправления выявляет или получает заявление о земельном участке, который не имеет собственника или собственник которого неизвестен, после чего проводит его инвентаризацию и направляет в орган регистрации прав (Росреестр) заявление о постановке на учет в качестве бесхозяйного недвижимого имущества с приложением кадастрового паспорта и документов, подтверждающих отсутствие зарегистрированных прав;
– Росреестр в течение 15 рабочих дней вносит запись в Единый государственный реестр недвижимости, после чего участок считается поставленным на учет;
– далее орган местного самоуправления обязан по истечении года с даты такой постановки обратиться в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на данный участок, если в течение этого года никто не заявит о своих правах на него.

Список литературы:

[1] Трифонов, А. С. Гражданско - правовой режим земель промышленности: автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. юрид. наук : на правах рукописи / А. С. Трифонов; науч. рук. А. Е. Черноморец; Волгоград. гос. ун-т. - Волгоград, 2006. - 24 с.

[2] Волков, Г. А. Принципы земельного права России / Г. А. Волков. - М. : Городец, 2005. - 333 с.

[3] Попов, М. В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости / М. В. Попов. - М. : Статут, 2006. - 250 с.

[4] Уткин, Б. И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними / Б. И. Уткин. - М. : Альфа-Пресс, 2005. - 235 с.

[5] Болтанова, Е. С. Права на земельные участки : теория, законодательство и практика его применения / Е. С. Болтанова. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2006. - 380 с.

[6] Оглобина, О. М. Защита прав на землю : комментарии, судеб. практика, образцы исковых заявлений / О. М. Оглобина, Л. В. Тихомирова, М. Ю. Тихомиров. - 2-е изд., с изм. и доп. - М. : Тихомиров М. Ю., 2007. - 125 с.

[7] Трифонов, А. С. Правовой режим земель промышленности / А. С. Трифонов. - М. : Волтерс Клувер, 2007. - 156 с.

[8] Документы для оформления и защиты прав на земельные участки : образцы правовых документов / под ред. М. Ю. Тихомирова. - 2-е изд., изм. и доп. - М. : Тихомиров М. Ю., 2007. - 122 с.

[9] Земля и другие природные ресурсы : правовые проблемы использования и защиты: науч.-практ. сборник / под общ. ред. А. А. Гольцблата. - М. : Альпина Бизнес Букс, 2008. - 121 с.

[10] Попов, М. В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости / М. В. Попов. - 2-е изд., испр. и доп. - М. : Статут, 2008. - 268 с.

[11] Вахаев, М. Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка / М. Х. Вахаев. - СПб. : Юрид. центр Пресс, 2006. - 362 с.

[12] Сухова, Е. А. Упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, садовых домов, гаражей и других бытовых построек : комм. к ФЗ от 30 июня 2006г. №93-ФЗ / Е. А. Сухова. - М. : ГроссМедиа, 2007. - 54 с.

[13] Кузьмин, Г. В. Земельный налог: особенности исчисления и уплаты / Г. В. Кузьмин. - М. : Бух. учет, 2009. - 110 с.

[14] Жогов, Д. Ю. Земельные участки и иные объекты недвижимости: упрощенный порядок оформления прав / Д. Ю. Жогов, С. Е. Малета, С. В. Малета ; Рос. академия правосудия. - 2-е изд. - М. : Эксмо, 2009. - 240 с.

[15] Щелоков, В. В. Инвестиции в землю / В. В. Щелоков. - М. : Эксмо, 2010. - 303 с.

[16] Анисимов, А. П. Земельное право России : учебник для вузов по спец. «Юриспруденция» / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец ; под ред. А. П. Анисимова. - 2-е изд., перераб. - М. : Юрайт, 2010. - 410 с.

[17] Бриксов, В. В. 250 актуальных вопросов практики применения земельного законодательства / В. В. Бриксов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2009. - 710 с.

[18] Земельное право : учебник для вузов / под ред. С. А. Боголюбова. - 2-е изд. - М. : Проспект, 2009. - 395 с.

[19] Абузярова, Д. Ф. Изъятие земель для размещения автомобильных дорог: проблемы правоприменения и судебная практика / Д. Ф. Абузярова // Юридический мир. - 2011. - N 9. - С. 30-31.

[20] Авдонина, О. Г. Принудительное изъятие земельного участка для олимпийских нужд / О. Г. Авдонина// Юридический мир. - 2011. - № 12. - С. 38-42.

References:

[1] Trifonov, A. S. Civil law regime of industrial lands: ref. dis. to the nipple. learned. step. cand. jurid. Sciences: as a manuscript/A. S. Trifonov; scientific. hands. A.E. Chernomorets; Volgograd. state. un-t. - Volgograd, 2006. - 24 s.

[2] Volkov, G. A. Principles of Land Law of Russia/G. A. Volkov. - M.: Gorodets, 2005. - 333 p.

[3] Popov, M.V. Acquisition of public lands for the construction of commercial real estate/M.V. Popov. - M.: Statute, 2006. - 250 s.

[4] Utkin, B. I. State registration of rights to land plots and transactions with them/B. I. Utkin. - M.: Alfa-Press, 2005. - 235 s.

[5] Boltanova, E. S. Rights to land plots: theory, legislation and practice of its application/E. S. Boltanova. - Rostov-on-Don: Phoenix, 2006. - 380 s.

[6] Oglobin, O. M. Protection of land rights: comments, destinies. practice, samples of claims/O. M. Oglobin, L. V. Tikhomirova, M. Yu. Tikhomirov. - 2nd ed., With rev. and add. - M.: Tikhomirov M. Yu., 2007. - 125 s.

[7] Trifonov, A. S. Legal regime of industrial lands/A. S. Trifonov. - M.: Wolters Kluver, 2007. - 156 s.

[8] Documents for registration and protection of rights to land plots: samples of legal documents/ ed. M. Yu. Tikhomirova. - 2nd ed., Rev. and add. - M.: Tikhomirov M. Yu., 2007. - 122 s.

[9] Land and other natural resources: legal problems of use and protection: scientific-practical. collection/under the general. ed. A. A. Goltsblat. - M.: Alpina Business Books, 2008. - 121 s.

[10] Popov, M.V. Acquisition of public lands for the construction of commercial real estate/M.V. Popov. - 2nd ed., Rev. and add. - M.: Statute, 2008. - 268 p.

[11] Vakhaev, M. Kh. Theory and practice of regulating land relations in market conditions/M. Kh. Vakhaev. - St. Petersburg: Jurid. Center Press, 2006. - 362 p.

[12] Sukhova, E. A. Simplified procedure for registration of ownership of land plots, garden houses, garages and other household buildings: comm. to Federal Law dated June 30, 2006 No. 93-FZ/E. A. Sukhova. - M.: GrossMedia, 2007. - 54 s.

[13] Kuzmin, G.V. Land tax: features of calculation and payment/G.V. Kuzmin. - M.: Bukh. accounting, 2009. - 110 s.

[14] Zhogov, D. Yu. Land plots and other real estate: simplified procedure for registration of rights/D. Yu. Zhogov, S. E. Maleta, S. V. Maleta; Grew. academy of justice. - 2nd ed. - M.: Eksmo, 2009. - 240 s.

[15] Shchelokov, V.V. Investments in land/V.V. Shchelokov. - M.: Eksmo, 2010. - 303 p.

[16] Anisimov, A.P. Land Law of Russia: a textbook for universities on special. “Jurisprudence “/A. P. Anisimov, A. Ya. Ryzhenkov, A. E. Chernomorets; ed. A.P. Anisimov. - 2nd ed., Revised - M.: Yurayt, 2010. - 410 s.

[17] Brixov, V.V. 250 topical issues of the practice of applying land legislation/V.V. Brixov. - 2nd ed., Revised and add. - M.: Yurayt, 2009. - 710 s.

[18] Land law: a textbook for universities/ed. S. A. Bogolyubova. - 2nd ed. - M.: Prospect, 2009. - 395 p.

[19] Abuzyarova, D.F. Seizure of land for the placement of highways: problems of law enforcement and judicial practice/D.F. Abuzyarova//Legal world. - 2011. - N 9. - S. 30-31.

[20] Avdonin, O. G. Compulsory seizure of a land plot for Olympic needs/O. G. Avdonin//Legal world. - 2011. - № 12. - S. 38-42.

