

Войдинов С.С.,
студент,
3 курс, Московский государственный
юридический университет
Россия, г. Оренбург

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ВЛАДЕЛЬЦА

Аннотация: В статье рассматриваются особенности правового режима земельных участков, не имеющих собственника. Анализируются основания признания земельных участков бесхозными, порядок их учета, обращения в муниципальную или государственную собственность, а также пробелы в действующем законодательстве Российской Федерации. Особое внимание уделяется судебной практике, показывающей неоднозначность применения норм Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ в данной сфере. На основе анализа предлагаются направления совершенствования правового регулирования, направленные на обеспечение эффективного использования земельных ресурсов и предотвращение правовой неопределенности.

Ключевые слова: земельный участок, бесхозное имущество, собственность, муниципальная собственность, земельное право, государственное регулирование.

Annotation: The article examines the legal regime of land plots without an owner. It analyzes the grounds for recognizing land as ownerless, the procedure for their registration, transfer to municipal or state ownership, and the existing gaps in Russian legislation. Particular attention is paid to judicial practice, which demonstrates the ambiguity in the application of the Civil Code and the Land Code of the Russian Federation in this area. Based on the analysis, the author proposes

directions for improving legal regulation to ensure the effective use of land resources and to prevent legal uncertainty.

***Keywords:** land plot, ownerless property, ownership, municipal property, land law, state regulation.*

Современные процессы экономического и социального развития обуславливают необходимость эффективного использования земельных ресурсов как ключевого элемента национального богатства и основы устойчивого развития государства. Земля, будучи объектом особой охраны со стороны государства, одновременно выступает и как экономический ресурс, и как правовая категория, требующая четкого регулирования отношений собственности и владения.

В последние годы на практике всё чаще выявляются земельные участки, не имеющие оформленного собственника, либо утратившие связь с владельцем в результате ликвидации юридических лиц, смерти граждан без наследников, или вследствие длительного отсутствия правоустанавливающих документов. Такие участки фактически выпадают из правового оборота, что ведет к экономическим потерям, снижению эффективности земельных отношений и нарушению принципа рационального использования земель.

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью совершенствования правового режима земельных участков без владельца, устранения пробелов и коллизий между нормами гражданского и земельного законодательства, а также выработки эффективных механизмов их учета и вовлечения в хозяйственный оборот.

Таким образом, исследование правового режима земельных участков без владельца представляет не только теоретический интерес, но и имеет существенное практическое значение для формирования эффективной системы управления земельными ресурсами, обеспечения правовой определенности и рационального землепользования.

Несмотря на наличие нормативного регулирования института бесхозяйных вещей в гражданском законодательстве, правовой режим земельных участков без владельца до настоящего времени остаётся фрагментарным и недостаточно урегулированным. Применение общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к земельным участкам, как к разновидности недвижимого имущества, вызывает ряд трудностей, связанных с особенностями земли как особого объекта права.

Согласно статье 225 ГК РФ, бесхозяйной признаётся вещь, не имеющая собственника, либо собственник которой неизвестен, или от права собственности на которую он отказался^[1]. Однако при попытке применить данную норму к земельным участкам возникает коллизия с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЗК РФ), который исходит из принципа особого правового режима земель как основы жизни и деятельности человека (ст. 1 ЗК РФ)^[2]. В силу этого принципа земельный участок не может быть оставлен «вне правового поля» – он подлежит учету, контролю и предоставлению в пользование в порядке, установленном законом.

Проблема заключается в том, что действующее законодательство не содержит четкого механизма признания земельного участка бесхозяйным и его последующей передачи в муниципальную или государственную собственность. В отличие от движимого имущества, постановка земельного участка на учет как бесхозяйного требует одновременного участия нескольких органов – Росреестра, органов местного самоуправления и, в отдельных случаях, судебных органов.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая, от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

² Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4130.

Судебная практика также демонстрирует отсутствие единообразного подхода к квалификации таких участков. В одних случаях суды признают за муниципалитетами право собственности после трехлетнего учета бесхозяйного имущества, в других – указывают на невозможность применения статьи 225 ГК РФ к земельным участкам ввиду их особого правового статуса.

Таким образом, выявляется ключевая правовая проблема – отсутствие системного правового механизма обращения земельных участков без владельца в публичную собственность, что ведет к дестабилизации земельных отношений, неэффективному использованию земель и правовой неопределенности.

Так, в соответствии со статьями 1 и 6 ЗК РФ, земля является основой жизни и деятельности народов, находящихся на территории Российской Федерации, и должна использоваться рационально и эффективно. Более того, в силу статьи 16 ЗК РФ все земли подлежат разграничению по формам собственности и ведению государственного кадастрового учета.

Таким образом, земельный участок не может существовать «вне» правового режима, а отсутствие собственника не освобождает государство или от обязанности обеспечить учет и рациональное использование такой земли.

На практике возникают ситуации, когда земельные участки не имеют зарегистрированного собственника, но при этом числятся в государственном кадастре недвижимости. Это делает невозможным их постановку на учет как бесхозяйных, поскольку формально такие участки уже обладают правовым статусом.

Предлагается рассмотреть пример из судебной практики, а именно Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда

РФ № 302-ЭС24-20524 по делу № А33-33025/2022^[3]. Верховный Суд в этом определении отменил решения нижестоящих инстанций по иску прокурора о признании отсутствующим права собственности на ряд земельных участков и отказал в удовлетворении требований прокурора. Суд обратил внимание на процессуально-правовые и фактические основания истребования земель (включая вопросы давности, фактического распоряжения земельными участками органами местного самоуправления и наличие зарегистрированных прав у третьих лиц), в связи с чем признание права собственности «отсутствующим» и истребование в пользу государства было отклонено в конкретных обстоятельствах дела.

Одним из современных направлений обсуждения проблем правового режима земель без владельца в публичном пространстве стали инициативы, связанные с вовлечением в оборот бесхозяйного имущества на территориях с особым правовым статусом. Так, в октябре 2025 года в газете «Ведомости» опубликован материал, посвященный законопроекту, подготовленному Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, согласно которому жилые дома, квартиры и иные объекты недвижимости, находящиеся на территориях новых субъектов Российской Федерации, могут признаваться бесхозяйными при отсутствии правоустанавливающих документов либо невозможности установить собственника^[4]. Предполагается, что такие объекты, включая прилегающие земельные участки, будут передаваться в региональную или муниципальную собственность для последующего учёта и использования.

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.04.2025 N 302-ЭС24-20524 по делу N А33-33025/2022 [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-01042025-n-302-es24-20524-po-delu-n-a33-330252022/> (дата обращения: 14.10.2025);

⁴ Бесхозяйное жилье в новых регионах перейдет в государственную собственность [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2025/10/21/1148414-beshozyainoe-zhile-v-novih-regionah-pereidet-v-gosudarstvennyu-sobstvennost>? (дата обращения: 14.10.2025);

Журналисты подчёркивают, что подобная мера направлена на урегулирование имущественных отношений и восстановление правового порядка в сфере землепользования, однако обращают внимание на риски правовой неопределённости и возможные споры о добросовестности владения.

Можно привести еще один пример освещения проблемы бесхозных земель в СМИ. Так, в сентябре 2025 года издание РБК-Недвижимость опубликовало аналитический материал, посвящённый вступлению в силу нормативных актов, устанавливающих конкретные признаки неиспользования земельных участков. В статье отмечается, что теперь органы власти получили возможность признавать участки неиспользуемыми в случаях зарастания территории сорной растительностью, отсутствия строительства на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, либо при длительном отсутствии хозяйственной деятельности^[5].

Журналисты подчеркивают, что эти изменения направлены на повышение эффективности землепользования и вовлечение простаивающих участков в хозяйственный оборот. Вместе с тем указывается на риски нарушения прав добросовестных собственников, особенно в случаях временного неиспользования земли по объективным причинам.

Несмотря на то что в гражданском законодательстве есть общие нормы о бесхозных вещах, правовой режим земельных участков без владельца до сих пор остаётся не до конца урегулированным. Основная проблема заключается в том, что действующее законодательство не устанавливает чёткого порядка признания земельного участка бесхозным и его последующего перехода в публичную собственность.

⁵ Заработал закон о признаках неиспользования земли: когда грозит изъятие [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/68b544c19a79472a1fa7c6ec?> (дата обращения: 15.10.2025);

ГК РФ (ст. 225) содержит общие правила постановки на учёт бесхозяйной недвижимости и её передачи в муниципальную собственность по решению суда. Однако в ЗК РФ нет специальных положений, которые регулировали бы эту процедуру применительно именно к земельным участкам. Более того, сам ЗК РФ исходит из того, что все земли в стране распределены по формам собственности и находятся под контролем государства. Поэтому применение статьи 225 ГК РФ к земельным участкам вызывает вопросы относительно того, насколько это соответствует принципам земельного законодательства.

На практике эта коллизия проявляется по-разному. Во-первых, органы местного самоуправления, выявляя участки без зарегистрированных прав, не имеют единой процедуры их постановки на учёт как бесхозяйных. Федеральные нормы не определяют, кто именно должен инициировать эту процедуру, какие документы нужны и в какие сроки всё должно происходить. Из-за этого каждый муниципалитет действует по-своему, что снижает правовую определённость и порождает путаницу.

Во-вторых, у Росреестра нет полномочий самостоятельно признавать земельные участки бесхозяйными. Его функции сводятся к технической постановке на учёт, если поступило обращение от местных властей. Без активности муниципалитетов процесс просто не запускается, и в результате многие участки продолжают оставаться вне правового оборота.

В-третьих, вызывает трудности и судебный порядок передачи участка в муниципальную собственность. В отличие от движимого имущества, где процедура признания бесхозяйности довольно простая, в случае с землёй требуется доказать, что у участка действительно нет собственника и его невозможно установить. При этом ни ГК РФ, ни процессуальные кодексы не уточняют, какие именно доказательства нужно представить суду. Это приводит к формальному подходу и разным решениям по схожим делам.

Отдельно стоит вопрос соотношения федерального и муниципального регулирования. Из-за отсутствия единых правил регионы часто принимают свои собственные акты и инструкции, чтобы хоть как-то упорядочить учёт и использование бесхозных земель. Но из-за этого в разных субъектах России складываются разные подходы, что создаёт правовое неравенство и ещё больше осложняет практику.

В целом можно сказать, что российская правовая система пока не выработала чёткий и комплексный механизм обращения с земельными участками без владельца. Несогласованность норм ГК РФ и ЗК РФ, отсутствие унифицированных процедур и слабое взаимодействие между органами власти приводят к тому, что значительная часть таких земель остаётся вне правового поля.

Совершенствование правового режима земельных участков без владельца требует комплексного подхода. Важно не только устранить пробелы в законодательстве, но и выработать единые процедуры, которые сделают управление земельными ресурсами более эффективным. При этом необходимо соблюдать баланс между интересами государства и защитой прав возможных собственников. Одной из главных задач является включение в ЗК РФ отдельного института, который бы чётко регулировал порядок выявления, учёта и передачи в публичную собственность земельных участков без владельца. Сейчас эта процедура описана только в ГК РФ⁶].

Целесообразно разработать и принять отдельный федеральный закон или добавить в ЗК РФ специальную главу, например, «О правовом режиме земельных участков без владельца». В ней можно было бы закрепить:

– порядок выявления таких земель с использованием данных ЕГРН и муниципального контроля;

⁶ Мельников Н. Н. Понятие, состав, назначение и правовой режим земель запаса // Право: история и современность. — 2024. — № 1. — С. 103–114.

- обязанность органов местного самоуправления проводить регулярную инвентаризацию участков без собственников;
- процедуру временного управления бесхозными участками до установления их правового статуса;
- порядок обращения в суд для признания участка бесхозным и последующей регистрации права публичной собственности.

Также стоит рассмотреть идею временного публичного управления землями без владельца. Подобная практика успешно используется в некоторых странах – местные органы власти могут временно распоряжаться участками – например, сдавать их в аренду или использовать для общественных нужд – пока не будет окончательно решён вопрос с собственностью.

Для этого нужно расширить полномочия Росреестра и местных администраций, чтобы они могли сами инициировать процедуры постановки на учёт таких земель и быстрее проверять наличие собственников через межведомственные запросы.

При этом важно предусмотреть механизмы защиты прав лиц, которых может коснуться признание участка бесхозным. Например, можно обязать органы власти уведомлять возможных владельцев – через публикации в ЕГРН, на официальных сайтах и в местных СМИ.

Совершенствование регулирования в этой сфере имеет не только юридическое, но и экологическое, а также социально-экономическое значение. Заброшенные участки часто превращаются в свалки, места самовольных построек или источники загрязнения. Вовлечение таких земель в хозяйственный оборот должно рассматриваться как часть экологической политики. Таким образом, эффективный механизм обращения земель без владельца в публичную собственность способен стать важным инструментом территориального развития и рационального землепользования.

В ходе проведённого исследования были выявлены ключевые особенности и проблемы правового режима земельных участков без владельца в Российской Федерации. Анализ законодательства и судебной практики показал, что существующие нормы ГК РФ и ЗК РФ не образуют согласованной системы, что приводит к возникновению правовой неопределённости.

Особое значение имеет коллизия между гражданско-правовым институтом бесхозяйных вещей и публично-правовой природой земель. В отсутствие собственника земельный участок не перестаёт находиться в правовом поле, однако практика показывает сложность признания таких участков бесхозяйными, постановки их на учёт и последующего обращения в муниципальную или государственную собственность.

Таким образом, совершенствование правового режима земельных участков без владельца является не только актуальной научной и практической задачей, но и важным элементом устойчивого развития земельных ресурсов, обеспечения правовой определённости и рационального землепользования в Российской Федерации.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая, от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301;

2. Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4130.

3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.04.2025 N 302-ЭС24-20524 по делу N А33-33025/2022 [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-ekonomicheskim-sporam->

[verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-01042025-n-302-es24-20524-po-delu-n-a33-330252022/](#) (дата обращения: 14.10.2025);

4. Бесхозное жилье в новых регионах перейдет в государственную собственность [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/society/articles/2025/10/21/1148414-beshozyainoe-zhile-v-novih-regionah-pereidet-v-gosudarstvennyu-sobstvennost?> (дата обращения: 14.10.2025);

5. Заработал закон о признаках неиспользования земли: когда грозит изъятие [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/68b544c19a79472a1fa7c6ec?> (дата обращения: 15.10.2025);

6. Мельников Н. Н. Понятие, состав, назначение и правовой режим земель запаса // Право: история и современность. — 2024. — № 1. — С. 103–114.