

*Ушакова Инна Игоревна*

студентка

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **К ВОПРОСУ О ПРИОБРЕТЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА БЕСХОЗЯЙНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

*Аннотация:* в статье рассмотрена возможность приобретения права собственности на бесхозные земельные участки, особенности признания земельных участков бесхозными, а также выделены актуальные проблемы и пути их решения по данному вопросу.

*Ключевые слова:* право собственности, приобретательная давность, бесхозный земельный участок, государственная собственность, муниципальная собственность, частная собственность.

Право собственности является вещным правом, которое закреплено на конституционном уровне. Приобретение данного права, возможно, на основании определенных юридических фактов. Однако в настоящее время законодательство имеет некоторые пробелы и неясности по данному вопросу.

Так, Гражданский кодекс РФ в статье 234 предусматривает возможность приобретения права собственности на бесхозное недвижимое имущество на основании приобретательной давности [1]. Важным вопросом является: может ли земельный участок быть признан бесхозным. Каков порядок признания его таковым.

Рассмотрим статью 214 ГК РФ, согласно содержанию п. 2, земля и другие природные ресурсы, которые не входят в частную или муниципальную собственность априори являются государственной собственностью. Полагаем, что данное положение практически исключает возможность существования бесхозных ресурсов, в том числе бесхозных земельных участков [8, стр.318].

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в пункте 16 говорит нам о том, что споры, объектом которых выступают земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, необходимо разрешать с учетом, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством [3].

В свою очередь земельное законодательство не содержит возможности приобретать указанные земельные участки в порядке приобретательной давности [10]. Важно подчеркнуть, что судебная практика, в отношении земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности, говорит о том, что приобретательная давность не может являться основанием для их приобретения в собственность иными субъектами гражданского оборота [4].

Согласно статье 15 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц [2]. Исходя из текста нормы, следует сделать вывод, что переход из государственной или муниципальной собственности в частную возможен, но только в порядке особой процедуры, что также исключает приобретательную давность как основание приобретения права собственности в данном случае.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что земельные участки, которые не находятся в частной собственности не могут признаваться бесхозными, следовательно быть переданы в собственность физических и юридических лиц на основании приобретательной давности.

Гражданское законодательство предусматривает возможность собственника совершать различного рода сделки в отношении своего имущества, в том числе добровольный отказ от права собственности [9, с. 395]. Такой отказ может быть осуществлен посредством подачи заявления в орган государственной регистрации прав. Далее бесхозный земельный участок подлежит постановке

на учет органом государственной регистрации прав на основании заявления органом местного самоуправления, на территории которого он находится.

Стоит отметить, что подача такого заявления является обязанностью ОМСУ. По истечению года со дня постановки на учет указанного земельного участка, орган, осуществляющий управление муниципальным имуществом, имеет право обратиться в суд для признания муниципальной собственности за бесхозным объектом недвижимости. Однако согласно статье 236 ГК РФ, прежний собственник имеет право возвратить земельный участок в свою собственность, так как права и обязанности в отношении данного имущества, в том числе бремя содержания сохраняются до даты государственной регистрации прекращения права собственности, и возникновения права собственности у нового собственника [1, ст. 236].

Следует заметить, что при признании права муниципальной собственности на бесхозное здание, признается и право собственности на бесхозный земельный участок, на котором такое здание расположено [5]. Так же следует подчеркнуть, что в статье 56.5 Земельного кодекса РФ закреплена возможность приобретения государственной или муниципальной собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд соответственно, в случае, если правообладатели недвижимого имущества не были выявлены [7, с. 206]. Данная норма так же предусматривает, что для приобретения права собственности в таком случае не является принципиальным факт постановки недвижимого имущества на учет как бесхозного, следовательно, как и истечение срока – 1 год, указанного в статье 225 ГК РФ.

Так, согласно статье 234 ГК РФ, лицо, которое открыто, добросовестно и непрерывно владеет бесхозным недвижимым имуществом, не являясь при этом его собственником в течение 15 лет – может подать иск о признании права собственности в силу приобретательной давности. Что же касается земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, то в их отношении не представляется возможным выполнить такое усло-

вие приобретательной давности как «добросовестность владения» в силу того, что невозможно владеть таким участком как своим собственным. Такой вывод находит свое отражение в судебной практике [6].

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить следующее. Законодательство не имеет конкретных норм о том, что не все земельные участки можно обозначить как бесхозные. В связи с чем, право собственности на основании приобретательной давности может возникнуть в отношении лишь некоторых земельных участков, а именно, в отношении тех, которые находились в собственности физических или юридических лиц.

Таким образом, для уменьшения количества судебных дел, связанных с неверным восприятием норм гражданского и земельного законодательства, представляется необходимым дополнить статью 234 Гражданского кодекса РФ положением о том, какие земельные участки могут быть признаны бесхозными и в отношении которых может возникнуть право собственности на основании приобретательной давности.

### *Список литературы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 (ред. от 16.12.2019) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 13.05.2020).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 (ред. от 18.03.2020) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 13.05.2020)

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_100466/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100466/) (дата обращения:

14.05.2020).

4. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 2012 г. №ВАС-13430/12 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/55596576/> (дата обращения: 14.05.2020).

5. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 7 сентября 2016 г. №Ф06–12020/16 по делу №А06–9075/2015 // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/39231514/> (дата обращения: 15.05.2020).

6. Апелляционное определение СК по гражданским делам Белгородского областного суда от 12 ноября 2019 г. по делу №33–7316/2019.

7. Боголюбов С.А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный; 2-е изд., перераб. и доп., под ред. д-ра юрид. наук, проф. С.А. Боголюбова) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева [и др.]. – М.: Проспект, 2017.

8. Гришаев С.П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / С.П. Гришаев, Т.В. Богачева, Ю.П. Свит // СПС «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/>

9. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник. – В 3 т. – М.: Проспект, 2018. – 395 с.

10. Колиева А.Э. Некоторые юридические коллизии доверительных отношений в договорном праве // Современная научная мысль. – 2013. – №6. – С. 169–175.