

УДК 349.41.

Мещерина Вероника Дмитриевна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Илющенко Анна Александровна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Кандидат юридических наук, доцент,
Заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БЕСХОЗЯЙНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Аннотация: В настоящем исследовании приводятся некоторые проблемы правового регулирования режима бесхозных земель. Автор приводит точки зрения ученых и посредством их анализа делает вывод о несовершенстве земельного законодательства в вопросах правового статуса, единого учета, формы собственности и вовлечения в оборот. Также отмечено, что со стороны государства приняты дополнительные меры по изъятию бесхозных земель.

Ключевые слова: бесхозные земли, кадастровый учет, учет бесхозных недвижимых вещей, целевое использование земель.

Наличие большого количества участков бесхозных земель является достаточно актуальным вопросом с точки зрения правового регулирования. В рамках земельной политики государство заинтересовано в том, чтобы такие земли активно эксплуатировались, но существует ряд проблем, которые замедляют этот процесс, а именно их неопределенный правовой статус, также часто нет четкой информации о местонахождении бесхозного участка, ненадлежащий кадастровый учет и т.д. Что касается статистики, то Н.Н. Федоскин приводит следующие данные в 2023 году: «на сегодняшний день, объёмы только сельскохозяйственных земель составляют более 15 млн. га» [7, с. 134]. Можно предположить, что подобных земель намного больше, т.к. наличествуют сложности определения точного местоположения и в целом определенный участок может иметь размытые границы.

Земельный кодекс Российской Федерации (далее- ЗК РФ) не содержит в себе четкого определения бесхозных земель, что усложняет процесс формирования их четкого правового статуса. По большому счету в ЗК РФ в принципе не упоминается формулировка бесхозных земель. Согласно ст. 16, земли, которые не находятся в собственности физических, юридических лиц, а также муниципальных образований, признаются государственной собственностью [2]. Иными словами, у бесхозных земель есть собственник в виде государства. Поэтому, такие земельные участки нельзя использовать самовольно, это подпадает под правонарушение, предусмотренное административным законодательством.



Формулировка бесхозяйности вещи содержится в п. 1 ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации: «бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался» [1].

В силу неопределенности земельного законодательства в отношении категории бесхозяйных земель, существует проблема их регистрации. Единого перечня бесхозяйных участков не существует. Достаточно типичная ситуация возникает, когда земельный участок может стать на время бесхозяйным в виду смерти собственника или по иным причинам. Спорный момент был связан с неопределенностью органа, в обязанности которого входит фиксация подобных случаев. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2020 N 518-ФЗ наделил органы местного самоуправления возможностью правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, путем отправки запросов в соответствующие органы [3]. Н.Н. Федоскин отмечает, что: «вместе с тем, из-за финансовых проблем, нехватки программного решения, длительности процедуры органы местного самоуправления неохотно исполняют свои обязанности, на что неоднократно указывали надзорные органы» [7, с. 135]. Судебные органы в своей практике также выработали практически единый подход, что регистрировать такие земельные участки является обязанностью органов местного самоуправления, неисполнение может быть расценено как бездействие.

Сложности возникают также в процессе оформления бесхозяйного земельного участка в собственность. Действительно, подобные участки могут пользоваться спросом, особенно, если находятся в надлежащем состоянии. Алгоритм оформления выглядит следующим образом: для начала необходимо обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о желании получить права собственности на конкретный земельный участок. Но сведения о таком объекте должны находиться в ЕГРН. Далее, органы местного самоуправления должны осуществить постановку земельного участка на государственный кадастровый учёт. Потом, после истечения 12 месяцев, будет возможность заявить о своих правах на земельный участок и муниципалитет может обратиться в суд с требованием о признании объекта собственностью муниципального образования. После вступления судебного решения в законную силу можно организовать торги. Есть вариант приобретения данного участка и без торгов, но это возможно в том случае, если участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, изначально был предоставлен гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для соответствующей деятельности. Полные условия устанавливаются специальным приказом Росреестра от 02.09.2020 N П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» [4].

Основная проблема здесь видится в том, что у муниципальных образований может не быть средств на осуществление мероприятий по формированию градостроительной документации и дальнейшей постановки земельного участка на кадастровый учет. Иными словами, земля свободная есть, но предоставить ее крайне проблематично. Помимо этого, поднимается проблема коррупционного фактора среди должностных лиц органов самоуправления, которые уполномочены распоряжаться средствами на вышеуказанные нужды. Складывается типичная ситуация, когда полномочия, предоставленные государством, реализуются в своих незаконных интересах.

Т.Н. Викентьева видит еще одну важную проблему в виде целевого использования уже предоставленных участков: «всегда, образованные участки, например, образованные в результате перераспределения или выдела из муниципальных земель, имеют то же целевое назначение и разрешенное использование, что и исходные, что подтверждает кассационное



определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13.01.2020 № 88а-463/2020, когда истцу отказали в удовлетворении требований о перераспределении земельного участка по обозначенной причине» [5, с. 14]. Также в сфере сельскохозяйственного назначения существует проблема постановки их на учет как бесхозяйное недвижимое имущество. Н.Н. Федоскин отмечает, что: «анализ правовой практики показывает, что в последнее время участились случаи отказа от земель сельскохозяйственного назначения. Это особенно доставляет неудобства для сельских поселений, где данная категория земель может находиться в черте населённого пункта, а изменение категории земли или изменение видов разрешённого использования затруднительно. Наблюдаются ситуации, когда необходима и экологическая экспертиза» [6, с. 115].

Таким образом, в теории и практике вопрос бесхозяйных земельных участков представляется достаточно сложным и недостаточно проработанным в правовом поле. Как уже ранее упоминалось, в аспекте земельной политики одной из задач государства является максимальное освоение бесхозяйных земель и их эксплуатация по целевому назначению. Поэтому, с 1 марта вступили в силу законодательные изменения, которые позволяют государству изымать участки, которые имеют собственника, но находятся в ненадлежащем виде, например, захламлены мусором или заросли сорняками [8]. Также поводом изъятия, согласно документу, признается неосуществление в течение трех лет той деятельности, которую предполагает правовой режим конкретного земельного участка. В обоих случаях земля будет признаваться неиспользуемой и подлежит изъятию.

Исходя из вышеизложенного, следует сделать вывод о том, что правовая регламентация режима бесхозяйных земель представляется несовершенной в вопросе их учета, вовлечения их в оборот и приобретения таких участков в собственность. Представители научного сообщества и правоприменительной деятельности видят ряд проблемных аспектов, которые требуют повышенного внимания государства с точки зрения правового регулирования. Также целесообразно усилить надзорные и контрольные полномочия в отношении лиц, имеющих обязанности в сфере фиксации и учета бесхозяйных земельных участков.

Список литературы:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.03.2025).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.03.2025).
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2020 N 518-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.03.2025).
4. Приказ Росреестра от 02.09.2020 N П/0321 (ред. от 22.11.2023) "Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2020 N 60174) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.03.2025).
5. Викентьева, Т. Н. Проблемные аспекты выделения земельных участков на бесплатной основе гражданам Российской Федерации / Т. Н. Викентьева // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 89-4. – С. 12-15. – DOI 10.18411/trnio-09-2022-141.
6. Федоскин, Н. Н. Проблемные вопросы вовлечения в оборот бесхозяйных земель населённых пунктов / Н. Н. Федоскин // Оригинальные исследования. – 2022. – Т. 12, № 7. – С. 113-116.



7. Федоскин, Н. Н. Правовые проблемы и перспективы возвращения бесхозных сельскохозяйственных земель в оборот / Н. Н. Федоскин // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 6-1 (81). – С. 134-137.

8. Росреестр разъяснил, как будет работать закон об освоении и использовании земельных участков: Росреестр [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-razyasnil-kak-budet-rabotat-zakon-ob-osvoenii-i-ispolzovanii-uchastkov/> (дата обращения: 07.03.2025).

