

Андросова Елена Владимировна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Сороколетова Марина Александровна,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ВЫМОРОЧНОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация. В статье рассматриваются основания и порядок перехода земельного участка в публичную собственность как выморочного имущества. Анализируются нормы гражданского и земельного законодательства, а также отдельные вопросы судебной практики Белгородской области.

Ключевые слова: Выморочное имущество, земельный участок, наследование, муниципальная собственность, публично-правовое образование, государственная регистрация недвижимости.

В судебной практике сохраняются споры о правовой квалификации земельных участков, оставшихся после смерти собственника при отсутствии наследников. Для разрешения таких споров подлежат применению не только общие правила о выморочном имуществе, но и специальные нормы о земельных участках как объектах недвижимости.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в п. 1 ст. 1151 относит имущество к выморочному при отсутствии наследников по закону и по завещанию, непринятии наследства, отказе всех наследников без указания лица, в пользу которого совершен отказ, а также в иных случаях, прямо предусмотренных законом [1]. По п. 2 ст. 1151 ГК РФ земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества переходят в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального округа либо городского округа по месту нахождения имущества [1]. Тем самым для земельного участка установлен специальный субъект приобретения права собственности, что отличает его от иного выморочного имущества, переходящего Российской Федерации.

Юридическая специфика земельного участка как выморочного имущества состоит в том, что он является индивидуально-определенной недвижимой вещью. Для применения ст. 1151 ГК РФ необходимо установить принадлежность участка наследодателю, индивидуализировать объект по данным ЕГРН или по иным правоустанавливающим документам, а также проверить отсутствие наследников, принявших наследство, в том числе фактическими действиями. Одного истечения шестимесячного срока для принятия наследства недостаточно, если не проверен вопрос о фактическом принятии наследства [1].

Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в подп. 5 п. 1 ст. 1 закрепляет принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов [2]. Применительно к выморочному имуществу это означает, что участок не должен рассматриваться изолированно от расположенных на нем объектов недвижимости. Если после смерти собственника остались и земельный участок, и расположенное на нем строение, правовая квалификация должна учитывать их связанную судьбу в пределах, установленных законом [2].



Для рассматриваемой темы необходимо разграничивать выморочное имущество, бесхозное имущество и земельный участок, от права собственности на который собственник отказался. Выморочное имущество возникает из наследственного правопреемства и предполагает наличие конкретного наследодателя. Бесхозная вещь регулируется ст. 225 ГК РФ и не связана с наследованием [1]. Отказ от права собственности на земельный участок образует самостоятельное основание возникновения публичной собственности по земельному законодательству [2]. Поэтому длительное неиспользование участка, его запущенное состояние или отсутствие фактического владения сами по себе не образуют выморочности.

В научной литературе вопрос о правовой природе выморочного имущества решается не одинаково, однако применительно к земельным участкам для практики имеют значение прежде всего два подхода. Е. Г. Белькова и Е. Л. Полетаева указывают: "В законодательстве одних государств выморочное имущество рассматривают как бесхозное, и, следовательно, оно переходит к публичному образованию в порядке оккупации, законодательством других установлен порядок наследования выморочного имущества публичными образованиями. Исследования показывают, что выморочное имущество имеет существенные отличия от имущества бесхозного" [6]. Из вышесказанного следует, что земельный участок как выморочное имущество не может квалифицироваться по правилам о бесхозной вещи только потому, что участок длительное время не используется, фактически заброшен либо не оформлен за муниципальным образованием. Для применения п. 2 ст. 1151 ГК РФ необходим именно наследственно-правовой состав: смерть правообладателя, отсутствие наследников либо непринятие наследства, а также наличие у наследодателя права на конкретный земельный участок.

Порядок оформления прав на выморочный земельный участок определяется не только нормами ГК РФ, но и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). По ч. 21 ст. 69.1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если уполномоченный орган установил, что ранее учтенный объект недвижимости имеет признаки выморочного имущества, он в течение четырнадцати рабочих дней принимает соответствующее решение и обращается к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство [3]. Следовательно, действующее право предусматривает внесудебный порядок выявления и оформления выморочного земельного участка, а судебное признание права не должно подменять нотариально-регистрационную процедуру при наличии достаточного комплекта документов.

Пробел специального регулирования сохраняется, поскольку закон, названный в п. 3 ст. 1151 ГК РФ, до настоящего времени не принят [1]. В этих условиях сохраняет значение постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании». Из его разъяснений следует, что выморочное имущество переходит к соответствующему публичному образованию в силу закона, а не в результате акта принятия наследства [5]. Поэтому судебный акт по делам о выморочных земельных участках подтверждает наличие предусмотренных законом оснований для регистрации права, но не заменяет сам переход права, который уже произошел с момента открытия наследства. С. Б. Серенко справедливо отмечает: "Проблема определения правовой природы права публично-территориальных образований на выморочное имущество имеет не только теоретическую, но и практическую значимость, поскольку статус публичного субъекта в наследственных отношениях влияет на права и обязанности наследников, в частности, на возможность восстановить срок для принятия наследства или установить факт его принятия" [7].

Судебная практика Белгородской области подтверждает, что по делам данной категории решающее значение имеют доказательства принадлежности земельного участка наследодателю и отсутствия наследников, принявших наследство.



Так, в решении Корочанского районного суда Белгородской области от 6 февраля 2025 г. по делу № 2-1098/2024 администрация Поповского сельского поселения просила признать право муниципальной собственности на земельный участок для ведения огородничества, оставшийся после смерти собственника [8]. Суд установил наличие зарегистрированного права за наследодателем, отсутствие сведений об открытии наследственного дела и истечение срока для принятия наследства. На этом основании участок был признан выморочным имуществом, а иск удовлетворен [8]. Этот пример показывает, что суд применяет п. 2 ст. 1151 ГК РФ при наличии совокупности юридически значимых фактов, а не по одному признаку запустения участка.

В решении Ивнянского районного суда Белгородской области от 17 сентября 2024 г. по делу № 2-336/2024 администрация Курасовского сельского поселения просила признать право муниципальной собственности на земельный участок, оставшийся после смерти гражданки, наследство после которой открылось в 2010 году. Нотариус отказал в выдаче свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество, поскольку на момент открытия наследства земельный участок еще не был прямо включен в п. 2 ст. 1151 ГК РФ в перечень имущества, переходящего в муниципальную собственность. Несмотря на это, суд иск удовлетворил [9]. Данное дело показывает наличие межвременной проблемы в спорах, где наследство открылось до вступления в силу Федерального закона от 23 июля 2013 г. № 223-ФЗ.

Таким образом, гражданско-правовая специфика земельных участков как выморочного имущества выражается в следующем. Земельный участок переходит в публичную собственность не как бесхозяйная вещь, а как объект наследственного правопреемства. Для него законом установлен специальный субъект приобретения права – муниципальное образование по месту нахождения объекта. Его правовой режим определяется с учетом принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Оформление права требует подтверждения титула наследодателя, факта смерти, отсутствия наследников либо непринятия ими наследства, а также соблюдения порядка, предусмотренного ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья : Федер. закон от 26 нояб. 2001 г. № 146-ФЗ : в ред. от 8 авг. 2024 г. // СПС КонсультантПлюс.
2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ : в ред. от 30 янв. 2026 г. // СПС КонсультантПлюс.
3. О государственной регистрации недвижимости : Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : в ред. от 30 янв. 2026 г. // СПС КонсультантПлюс.
4. О внесении изменения в ст. 1151 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : Федер. закон от 23 июля 2013 г. № 223-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
5. О судебной практике по делам о наследовании : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 // СПС КонсультантПлюс.
6. Белькова, Е. Г. Теоретические подходы к обоснованию порядка перехода выморочного имущества к публичным образованиям / Е. Г. Белькова, Е. Л. Полетаева // Наследственное право. – 2025. – № 1. – С. 29–32. – DOI: 10.18572/2072-4179-2025-1-29-32.
7. Серенко, С. Б. Правовая природа права публично-территориальных образований на выморочное имущество / С. Б. Серенко // Наследственное право. – 2025. – № 1. – С. 33–36. – DOI: 10.18572/2072-4179-2025-1-33-36.
8. Решение Корочанского районного суда Белгородской области от 6 февр. 2025 г. по делу № 2-1098/2024 // СудАкт : сайт.
9. Решение Ивнянского районного суда Белгородской области от 17 сент. 2024 г. по делу № 2-336/2024 // СудАкт : сайт.

