

**РОДЬКИНА Наталья Львовна,**  
Старший преподаватель кафедры КБ-12  
«Правовое обеспечение национальной безопасности»,  
Институт кибербезопасности и цифровых технологий,  
МИРЭА-Российский технологический университет, Москва,  
e-mail: Stepanova13kb@mail.ru

## **К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО СТАТУСА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ (СНТ) И НЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПО НАЗНАЧЕНИЮ**

**Аннотация.** Статья посвящена некоторым проблемам, наиболее часто возникающих при установлении правового статуса и дальнейшего распоряжения правами на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства, фактически оставленные владельцами (так называемые «заброшенные» объекты) в границах садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ).

**Ключевые слова:** земельный участок, бесхозное имущество, наследники, приобретательная давность, садовое некоммерческое товарищество, объекты недвижимого имущества.

**RODKINA Natalia Lvovna,**  
Lecturer at the KB-12  
“Legal Support of National Security”  
Department of the Institute of Cybersecurity  
and Digital Technologies RTU MIREA

## **TO THE QUESTION OF SOME PROBLEMS OF DETERMINING THE LEGAL STATUS OF LAND PLOTS LOCATED WITHIN THE BOUNDARIES OF HORTICULTURAL NON-COMMERCIAL PARTNERSHIPS (SNT) AND NOT USED FOR THEIR INTENDED PURPOSE**

**Annotation.** The article is devoted to some of the problems that most frequently arise when establishing the legal status and subsequent disposal of rights to land plots and capital construction projects located on them, which are actually abandoned by the owners (the so-called “abandoned” objects) within the boundaries of gardening non-profit partnerships (SNT).

**Key words:** land plot, ownerless property, heirs, gardening non-profit partnership, real estate objects.

Массовое создание садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) в конце XX – начале XXI века привело к формированию специфического объекта земельных прав и недвижимости, а именно дачные участки, расположенные на территории СНТ. В настоящее время определенная часть таких участков, и, соответственно, расположенных на них садовых домиков, находится в состоянии фактического забвения. Смерть собственников и отсутствие наследников, миграция населения и утрата интереса к

садоводству породили феномен «заброшенных» участков с ветхими постройками.

С точки зрения гражданского оборота и управления территорией СНТ (в соответствии с ФЗ от 29.07.2017 № 217-ФЗ), такие объекты создают проблемы: они не участвуют в налогообложении, на них невозможно взыскать задолженность по целевым взносам, они препятствуют развитию инфраструктуры, привлекают лиц без определенного места жительства, повышают пожароопасность, а садовое некоммерческое

товарищество вынуждено нести расходы на их содержание. Однако, бытовое понятие «заброшенное имущество» не тождественно юридическому термину «бесхозное имущество», что порождает множество вопросов правового характера.

Проблема заброшенных земельных участков и ветхих домов на территории садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) сохраняет свою актуальность для российского гражданского оборота. С одной стороны, такие объекты выпадают из экономического оборота, зарастают, создают пожарную и санитарную опасность, а с другой стороны, для добросовестных пользователей возникает потребность в легализации прав на такие объекты.

В российском законодательстве отсутствует термин «заброшенный» участок. В ст. 225 Гражданский кодекс РФ[1] называет бесхозной вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Одной из проблем при оформлении надлежащего правового статуса таких участков в СНТ является принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (ст. 273 ГК РФ, ст. 35 Земельного кодекса РФ) [1][2].

То есть, если на бесхозном (заброшенном) участке стоит дом (в том числе, и руинированный, либо в аварийном состоянии), но данное строение ранее было зарегистрировано в ЕГРН за прежним владельцем или его наследниками (в порядке наследования по факту принятия, даже если право не зарегистрировано в реестре), изъять или приобрести только земельный участок без дома невозможно. Таким образом, все мероприятия, направленные на определение надлежащего правового статуса такого участка, производимые с целью дальнейшего распоряжения им надлежащим образом, в том числе, и отчуждения путем реализации в целях использования по назначению, влекут за собой необходимость разрешения и судьбы расположенного на данном участке строения.

Следующей сложностью является значительные сложности при оформлении заброшенного участка в собственность по правилам приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

По смыслу закона, гражданин, не являющийся собственником объекта недвижимости, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий им как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности на это имущество в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ)[8].

Признание права собственности такого лица осуществляется в судебном порядке (ст. 12 ГК РФ; п. 1 ст. 59 Земельного Кодекса РФ; п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10[3], Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010)[4].

Для признания права собственности на земельный участок (в том числе с находящимся на нем жилым домом) в силу приобретательной давности необходимо, чтобы владение имуществом являлось (п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22; п. 3 ст. 234 ГК РФ; Постановление Конституционного Суда РФ от 26.11.2020 N 48-П)[6]:

- 1) добросовестным, то есть гражданин, получая объект недвижимости во владение, не знал и не должен был знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. При этом передача гражданину объекта недвижимости прежним владельцем по сделке, не повлекшей соответствующих правовых последствий (например, в случае заблуждения относительно возможности передачи прав на такой объект недвижимости), не может являться свидетельством недобросовестности владения и препятствием для признания права собственности в силу приобретательной давности[7];
- 2) открытым, то есть гражданин не скрывает факта нахождения имущества в его владении. При этом принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;
- 3) непрерывным, то есть гражданин владеет объектом недвижимости в течение 15 лет (владение в этот период не прекращалось). При этом передача имущества во временное владение другого лица не прерывает срока такого владения. Ко времени своего владения гражданин может присоединить время, в течение которого этим объектом недвижимости владело лицо, правопреемником которого он является.

Кроме того, гражданин должен владеть объектом недвижимости как своим собственным, то есть не по договору (например, аренды, безвозмездного пользования и т.п.).

Также перед обращением в суд владельцу необходимо убедиться, в частности, что земельный участок (п. 3 ст. 6, п. 2 ст. 27 ЗК РФ; п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22; Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 18.08.2021 N 88-14546/2021):

- сформирован и может быть идентифицирован;
- не относится к земельным участкам, ограниченным в обороте или изъятым из оборота;
- не находится в государственной или муниципальной собственности.

В зависимости от того, известен ли прежний собственник объекта недвижимости и имеется ли спор о праве, требования в суд могут быть заявлены в порядке особого или искового производства [3].

На основании изложенного, можно прийти к выводу, что приобретения права собственности на бесхозный земельный участок путем его фактического огораживания и использования, улучшения и содержания в течение 15 лет, в случае регистрации прав на спорный участок в ЕГРН, не представляется возможным, поскольку лицо, самовольно занявшее чужой (пусть и заброшенный) участок, в рассматриваемом случае, не может быть признано добросовестным приобретателем.

По смыслу закона, добросовестное приобретение прав на «заброшенный» земельный участок, расположенный на территории садового некоммерческого товарищества, возможно исключительно через публично-правовые процедуры с участием органов местного самоуправления (ОМСУ).

По смыслу закона, под заброшенным понимается земельный участок, который не используется собственником по целевому назначению в течение установленного срока. Ключевыми признаками являются отсутствие построек, либо их аварийное состояние, неуплата налогов и зарастание сорняками.

На основании положений ст. 225 ГК РФ, бесхозной считается вещь, собственник которой неизвестен, отказался от права собственности или иным образом устранился от владения, пользования и распоряжения имуществом.

Для земельных участков действует особый порядок оформления правового статуса на спорные объекты. Именно орган местного самоуправления обязан поставить заброшенный земельный участок на учет как бесхозный, а по истечении установленного законом срока (1 год) со дня постановления на учет, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности [9].

Действующим законодательством предусмотрена передача участка решением общего собрания СНТ. Так, 2.7 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ (Вводный закон к Земельному Кодексу РФ) предусматривает право члена СНТ приобрести земельный участок в собственность по реше-

нию общего собрания, однако данный механизм применим только к тем земельным участкам, которые ранее не были распределены.

Если участок уже имеет зарегистрированного собственника (даже если он его забросил), СНТ не вправе распоряжаться им без согласия владельца или решения суда о прекращении его прав.

Именно СНТ в лице уполномоченного органа, вправе обратиться к органам местного самоуправления с инициативой о возбуждении проверки по факту ненадлежащего использования земельного участка.

Итак, если собственник участка и дома неизвестен или от них отказался, то к такому участку применяются положения, предусмотренные ст. 226 ГК РФ.

СНТ, в лице уполномоченного органа, либо заинтересованное лицо подает заявление в органы местного самоуправления с вопросом о выявлении бесхозного (заброшенного) земельного участка на территории соответствующего СНТ, приобщив к заявлению доказательства, подтверждающие факт не использования земельного участка.

На основании проведенной проверки, при установлении наличия бесхозного земельного участка в пределах территории обратившегося с инициативой СНТ, органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о признании объекта бесхозным. В случае, если решением суда требования о признании спорного земельного участка будут удовлетворены, участок подлежит постановке на учет в Росреестре как бесхозный. С этого момента начинается течение срока в 1 год, в течение которого собственник может заявить о своих правах. По истечении указанного срока, органам местного самоуправления необходимо повторно обратиться в суд с исковым заявлением о признании права муниципальной собственности на данный земельный участок [10].

Только после этого выявленный как бесхозный участок и дом поступают в собственность муниципалитета и могут быть проданы исключительно через публичные торги (аукцион).

Таким образом, заинтересованное лицо (например, собственник соседнего, с заброшенным, участка) не может просто «выкупить» участок у муниципалитета без торгов, оно может только подать заявку на участие в аукционе.

Указанная процедура представляется необоснованно процессуально пролонгированной, что не способствует оптимизации гражданского оборота в исследуемой области правоотношений.

Следующим процессуальным механизмом противодействия бесхозному использованию

земельных участков, является принудительное изъятие за ненадлежащее использование на основании положений ст. 284, 285 ГК РФ; ст. 44 ЗК РФ.

Так, в соответствии с положениями с ч. 2 ст. 8.8 КоАП РФ и земельным законодательством, если участок не используется для садоводства в течение 3-х лет (а для сельхозземель — в соответствии с ФЗ № 101-ФЗ), он может быть изъят. Основанием к такому изъятию является его нецелевое использование или неиспользование.

Выявив соответствующий указанным критериям земельный участок, Россельхознадзор или органы местного самоуправления выдают предписание об устранении нарушений, при неисполнении данного предписания органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском о продаже участка с публичных торгов.

Вырученные средства (за вычетом издержек) выплачиваются бывшему собственнику спорного земельного участка, а сам земельный участок подлежит реализации на торгах.

Необходимо иметь ввиду, что садовое некоммерческое товарищество не имеет надлежащих полномочий ни для изъятия участка, даже используемого ненадлежащим образом, либо бесхозного, или так называемого, заброшенного участка. Однако, именно СНТ, в рамках осуществления деятельности правления, уполномочено принимать решения, направленные, в том числе, на выявление нарушений использования земельных участков.

Так, согласно положениям ст. 18 ФЗ № 217-ФЗ, садовое некоммерческое товарищество обязано инициировать проведение соответствующих проверок перед органами муниципального земельного контроля и Россельхознадзором, предоставив, в частности, акты о зарастании участков, отсутствии строений или их аварийности.

Таким образом, предоставленные СНТ доказательства бесхозности земельного участка, а том числе, акты, фото-, видео- материалы, соответствующие заключения специалистов передаются в контролирующие органы, которые обязаны проверить информацию, и если нарушения подтвердятся, уже уполномоченные органы (например, администрация района или территориальный орган Россельхознадзора) принимают процессуальные решения — выносят предписания, составляют протоколы и т.п.

Именно от садового некоммерческого товарищества должна исходить инициатива о перспективе разрешения судьбы бесхозных участков, при этом, данная инициатива должна быть оформлена надлежащим образом и быть оформлена решением его уполномоченного на принятие

подобных решений, органа (правления или председателя), а также поддержана общим собранием членов.

Указанная процедура разрешения судьбы бесхозных участков представляется излишне деспозитивной, поскольку закон не обязывает некоммерческое садовое товарищество противодействовать ненадлежащему использованию расположенных на территории СНТ земельных участков. Согласно действующему законодательству, в настоящее время СНТ только вправе инициировать процесс определения надлежащего правового статуса и последующей реализации бесхозного земельного участка, не имея, при этом, никакой выгоды непосредственно для самого СНТ, несмотря на то, что земельных надел расположен в пределах его территории.

До 1 марта 2031 года (с учетом пролонгации «дачной амнистии») действует упрощенный порядок регистрации прав, однако он применяется для собственников земли или их наследников, но не для третьих лиц, желающих приобрести бесхозный участок в собственность.

Таким образом, анализ правоприменительной практики по исследуемой теме позволяет сделать вывод о том, что существующие организационно-процессуальные механизмы оптимизации судьбы бесхозных земельных участков необоснованно длительны, финансово затратны для муниципальных бюджетов, нерентабельны для садовых товариществ.

Для модернизации процедуры предотвращения ненадлежащего использования заброшенных земельных участков представляется конструктивным внесение в действующее законодательство следующих новаций.

- дополнить в ФЗ № 217-ФЗ норму, позволяющую общему собранию членов СНТ принимать решение о направлении в ОМСУ ходатайства об изъятии земельных участков, собственники которых не уплачивают целевые взносы более 5 лет и не используют участки по назначению, с упрощенным административным (внесудебным) порядком признания таких объектов бесхозными при наличии заключения кадастрового инженера об аварийности или утрате строением потребительских свойств;
- закрепить преимущественное право СНТ (или его членов, являющихся собственниками смежных участков) на выкуп таких земель у муниципалитета без проведения открытых торгов, с зачетом средств, потраченных СНТ на ликвидацию аварийных строений и расчистку территорий, в счет выкупной цены.

Введение в действие указанных положений земельного и гражданского законодательства направленное на частичное делегирование части контрольных полномочий самим товариществам, позволят упростить процедуру вовлечения «мертвых» земель в налоговый и гражданский оборот.

#### Список литературы

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 2025 г.) // Собрание законодательства РФ.

[2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. 2026 г.) // Собрание законодательства РФ.

[3] Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

[4] Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (ред. 2025 г.).

[5] Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с учетом последующих разъяснений ВС РФ 2023-2025 гг.).

[6] Постановление Конституционного Суда РФ от 26 ноября 2020 г. N 48-П по делу о проверке конституционности п. 1 ст. 234 ГК РФ в связи с жалобой гражданина В.В. Волкова.

[7] Соменков С.А., Солдатова В.И., Богачева Т.В. Проблемы правового регулирования оборота недвижимости учеб. Пособие 2023, Московская государственная юридическая академия им. О. Е. Кутафина (МГЮА) - С.76

[8] Василевская Л.Ю. Иск о признании права: проблемы определения и толкования. Судья. 2011. № 6. С. 17-22.

[9] Тychинин С.В. Гражданско-правовое регулирование потребительской кооперации в России. Санкт-Петербург, 2004.-С. 343

[10] Лепехин И.А., Павлова П.О. Актуальные вопросы правового регулирования оборота бес-

хозяйного и вымороченного недвижимого имущества в современной России// Право и государство: теория и практика. 2025. №7.

#### References

[1] Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated 30.11.1994 No. 51-FZ (Rev. 2025 )//Collection of Legislation of the Russian Federation.

[2] Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 No. 136-FZ (rev. 2026 )//Collection of Legislation of the Russian Federation.

[3] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 22 dated 29.04.2010 (ed. 12.12.2023) “ On certain issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights”

[4] Federal Law of 29.07.2017 No. 217-FZ “On the conduct by citizens of horticulture and horticulture for their own needs...” (rev. 2025).

[5] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 10, Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 22 dated 29.04.2010 “ On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights” (taking into account the subsequent clarifications of the RF Armed Forces 2023-2025).

[6] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of November 26, 2020 N 48-P in the case of checking the constitutionality of paragraph 1 of Art. 234 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen V.V. Volkov.

[7] Somenkov S.A., Soldatova V.I., Bogacheva T.V. Problems of legal regulation of real estate turnover study. Manual 2023, Moscow State Law Academy named after O.E. Kutafin (Moscow State Law Academy) - С.76

[8] Vasilevskaya L.Yu. Claim for recognition of law: problems of definition and interpretation. Judge. 2011. № 6. S. 17-22.

[9] S.V. Tychinin. Civil regulation of consumer cooperation in Russia. St. Petersburg, 2004.-С. 343

[10] Lepekhin I.A., Pavlova P.O. Topical issues of legal regulation of the turnover of ownerless and erased real estate in modern Russia//Law and state: theory and practice. 2025. №7.

