

Можно ли заставить администрацию «признать имущество выморочным»?

Юридический разбор вопроса о доле в праве общей долевой собственности на частный жилой дом, собственник которой отсутствует около 30 лет и идентифицируется только по ФИО из выписки БТИ 1996 года

1. Краткая постановка вопроса

Сособственник частного дома (доля в праве общей долевой собственности) не появляется около 30 лет и, вероятнее всего, умер, однако органы ЗАГС, МВД, Росреестра и архивы не позволяют восстановить его полную идентификацию: известны только фамилия, имя и отчество (ФИО) из выписки БТИ 1996 года, без даты и места рождения, паспортных данных, последнего места жительства. На этом основании администрация (орган местного самоуправления, далее — ОМСУ) отказывается принимать эту долю как выморочное имущество. Заявитель ставит вопрос: можно ли принудительно обязать администрацию признать имущество выморочным и принять его?

Формулировка вопроса допускает как минимум **три различных прочтения**, и они требуют отдельного разбора, поскольку каждое имеет самостоятельное правовое основание и свою перспективу:

- **(версия 1)** можно ли понудить ОМСУ совершить действия по оформлению выморочного имущества (обратиться к нотариусу, в Росреестр, в суд);
- **(версия 2)** можно ли в судебном порядке добиться самого «признания доли выморочной» (признания права муниципальной собственности на неё) по требованию частного лица — сособственника;
- **(версия 3)** можно ли использовать для этого альтернативные правовые механизмы — объявление гражданина умершим (ст. 45 ГК РФ), признание недвижимой вещи бесхозной (ст. 225 ГК РФ), приобретательную давность (ст. 234 ГК РФ).

Отдельно следует учитывать, что юридическая категория «выморочное имущество» **не является результатом административного акта**: она возникает в силу закона. Это ключевой пункт, определяющий ответ на исходный вопрос.

2. Фактическая конструкция и её юридическая квалификация

Установленные фактические обстоятельства:

1. Объект — **доля в праве общей долевой собственности на жилой дом** (частный дом), то есть объект недвижимости, расположенный на территории соответствующего муниципального образования.
2. Право отсутствующего лица подтверждается **архивной выпиской БТИ 1996 года** — то есть речь идёт о «ранее возникшем» праве, которое по общему правилу признаётся юридически действительным и без регистрации в ЕГРН (п. 1 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
3. Собственник **отсутствует около 30 лет**, сведений о нём нет, но **факт смерти юридически не зафиксирован** (нет записи акта гражданского состояния о смерти и нет решения суда об объявлении умершим).
4. Полная идентификация невозможна: имеется только ФИО.

С правовой точки зрения здесь пересекаются три самостоятельных института: (а) наследование выморочного имущества (ст. 1151 ГК РФ), (б) объявление гражданина умершим как юридическая фикция, восполняющая отсутствие записи о смерти (ст. 45 ГК РФ), (в) признание недвижимой вещи бесхозяйной (ст. 225 ГК РФ). Их смешение и порождает ошибку, из которой исходит администрация и, возможно, заявитель: **выморочность наступает не от «отсутствия собственника», а от открытия наследства при отсутствии наследников.**

3. Раздел 1. Что означает «выморочное имущество» и кем оно «признаётся»

3.1. Материально-правовая природа выморочности

Согласно п. 1 ст. 1151 ГК РФ имущество умершего считается выморочным, если:

- отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию;
- никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования (ст. 1117 ГК РФ);
- никто из наследников не принял наследства;
- все наследники отказались от наследства и при этом никто не указал, что отказывается в пользу другого наследника (ст. 1158 ГК РФ).

Из буквального текста нормы следует: **выморочность — это производное от открытия наследства состояние**. Наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113 ГК РФ), временем открытия наследства является момент смерти гражданина (п. 1 ст. 1114 ГК РФ). Пока смерть юридически не установлена, **наследство не открыто, и вопрос о выморочности юридически не возникает вообще** — ни у администрации, ни у суда.

Это и есть основной ответ администрации, и он формально корректен: без записи о смерти или решения суда об объявлении умершим нотариус не вправе открыть наследственное дело, а ОМСУ не может получить свидетельство о праве на наследство (ст. 1162 ГК РФ, ст. 48–49 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1).

3.2. Принятие выморочного имущества не требуется, а отказ от него не допускается

Существует принципиальное разъяснение высшей судебной инстанции: выморочное имущество со дня открытия наследства переходит в порядке наследования по закону в собственность соответствующего публичного образования **в силу самих фактов, указанных в п. 1 ст. 1151 ГК РФ, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации** (п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»). Соответственно, отказ публичного образования от выморочного имущества не допускается.

Практический смысл этого разъяснения для нашего вопроса:

- администрация не может «принять» или «не принять» выморочную долю — она становится её собственником в силу закона;
- администрация не может «признать» имущество выморочным — она может лишь **оформить** уже возникшее право (получить свидетельство о праве на наследство, зарегистрировать право в ЕГРН, поставить объект на учёт);
- следовательно, требование «обязать администрацию признать имущество выморочным» в точном юридическом смысле **беспредметно**: такого самостоятельного действия в компетенции ОМСУ не существует.

3.3. Публичное образование как наследник по закону

В силу п. 2 ст. 1116 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 29.11.2007 № 281-ФЗ) к наследованию по закону могут призываться Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования. Это исключает довод о том, что

ОМСУ «не является наследником» и потому не может участвовать в наследственном деле.

3.4. Вывод по разделу 1

Понуждение администрации к «признанию» имущества выморочным юридически невозможно и бессмысленно: выморочность возникает в силу закона при открытии наследства, а не в результате акта ОМСУ. Юридически значимой задачей является не «признание», а **юридическая фиксация смерти собственника**, после которой доля перейдёт к муниципальному образованию автоматически, а от администрации потребуется лишь оформление (обращение к нотариусу и в Росреестр).

4. Раздел 2. Кому именно перейдёт доля в частном доме: муниципалитету, субъекту РФ или Российской Федерации

Этот вопрос существенен, поскольку от него зависит, к кому предъявлять требования и с кем вести переговоры, а также применима ли к ситуации вообще та администрация, к которой обращается заявитель.

4.1. Действующее регулирование

Согласно п. 2 ст. 1151 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 14.04.2023 № 121-ФЗ) в порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо муниципального, городского округа переходят:

- жилое помещение;
- земельный участок, а также расположенные на нём здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;
- **доля в праве общей долевой собственности на указанные объекты.**

Доля в праве на жилой дом прямо охватывается абзацем четвёртым п. 2 ст. 1151 ГК РФ. Иное выморочное имущество переходит в собственность Российской Федерации (абзац шестой п. 2 ст. 1151 ГК РФ). Если объект расположен в Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе — в собственность соответствующего субъекта РФ (абзац пятый п. 2 ст. 1151 ГК РФ).

4.2. Временной (темпоральный) аспект — существенный риск

Право наследования определяется законом, действовавшим на день открытия наследства (ст. 4 ГК РФ, ст. 1114 ГК РФ). Здесь возможны две развилки, которые нужно развести явно.

Вариант А: смерть будет установлена решением суда об объявлении умершим. По общему правилу п. 3 ст. 45 ГК РФ днём смерти такого гражданина считается день вступления в законную силу решения суда. Значит, наследство откроется «сегодня», и применяется действующая редакция ст. 1151 ГК РФ — доля переходит **муниципальному образованию** (либо субъекту РФ — для городов федерального значения).

Вариант Б: будет обнаружена (или установлена) реальная запись о смерти, датированная, например, 1996 годом. Тогда наследство открылось в 1996 году, и применяется законодательство, действовавшее на тот момент: до 01.03.2002 — раздел VII ГК РСФСР 1964 года (ст. 552 — выморочное имущество переходило государству), с 01.03.2002 — ст. 1151 ГК РФ в первоначальной редакции (выморочное имущество переходило Российской Федерации), с 2007 года — с изъятием в пользу муниципальных образований для жилых помещений (Федеральный закон от 29.11.2007 № 281-ФЗ), с 2013 года — с расширением перечня на земельные участки, здания и доли (Федеральный закон от 23.07.2013 № 223-ФЗ).

При этом ст. 2 Федерального закона от 29.11.2007 № 281-ФЗ содержит специальное переходное правило: выморочное имущество в виде расположенного на территории РФ **жилого помещения**, если свидетельство о праве на наследство на него не выдано до дня вступления закона в силу, переходит в собственность муниципального образования (для городов федерального значения — в собственность такого субъекта РФ).

Практический риск: если объектом выступает не «жилое помещение», а, например, нежилая постройка либо объект, квалифицируемый как «здание» вне категории жилого помещения, и при этом наследство открылось до 23.07.2013, возможен спор о том, кому переходит имущество — муниципальному образованию или Российской Федерации. Для **жилого дома** позиция в пользу муниципального образования существенно сильнее: согласно ст. 15 и 16 ЖК РФ жилой дом прямо отнесён к видам жилых помещений, а абзац четвёртый п. 2 ст. 1151 ГК РФ охватывает здания и доли в них.

4.3. Правовой режим принятой доли

Жилое помещение, перешедшее к муниципальному образованию в порядке абзаца второго п. 2 ст. 1151 ГК РФ, включается в соответствующий жилищный фонд социального использования (абзац пятый п. 2 ст. 1151 ГК РФ). Владение, пользование и распоряжение муниципальным жилищным фондом отнесены к вопросам местного значения (ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 14 ЖК РФ; см. также ст. 50 указанного Федерального закона о составе муниципального имущества). Это дополнительно обосновывает **заинтересованность ОМСУ** в оформлении такого имущества.

4.4. Вывод по разделу 2

При установлении смерти сегодняшним днём (через объявление умершим) доля в жилом доме перейдёт **муниципальному образованию по месту нахождения дома**. Если обнаружится запись о смерти 1990-х годов, вопрос решается по законодательству на день открытия наследства, и это создаёт спорный сценарий (вплоть до перехода имущества Российской Федерации); для жилого дома переходное правило ст. 2 Федерального закона № 281-ФЗ и квалификация жилого дома как жилого помещения (ст. 15, 16 ЖК РФ) в большинстве случаев всё равно приводят к муниципальному уровню. Планируя процедуру, следует **сознательно стремиться к установлению дня смерти в качестве текущей даты**, что вытекает из п. 3 ст. 45 ГК РФ.

5. Раздел 3. Центральное препятствие: смерть юридически не зафиксирована

5.1. Отсутствие как факт и смерть как юридический факт

Гражданское право исходит из того, что лицо сохраняет правоспособность до момента смерти (п. 2 ст. 17, ст. 18 ГК РФ), а факт смерти фиксируется актом гражданского состояния. Регистрация актов гражданского состояния (в том числе смерти) производится органами ЗАГС, а исправление и изменение записей — при наличии оснований, в том числе по решению суда (ст. 47 ГК РФ; Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния»).

Длительное отсутствие гражданина само по себе **не влечёт ни открытия наследства, ни выморочности имущества**. Именно поэтому требование

заявителя к администрации не может быть удовлетворено «напрямую»: администрация не вправе подменить собой ни орган ЗАГС, ни суд.

5.2. Что означает «невозможно идентифицировать лицо» и минимальный набор данных

Для того чтобы суд и нотариус могли действовать, лицо должно быть **индивидуализировано**. Минимальный набор, который обычно требуется:

- ФИО (есть);
- год и место рождения либо иные данные, позволяющие отграничить лицо от однофамильцев;
- последнее известное место жительства (для определения места открытия наследства — ст. 1115 ГК РФ, а также для подачи заявления об объявлении умершим — ст. 276 ГПК РФ).

Выписка БТИ сама по себе действительно может быть недостаточной, однако она — не единственный и не лучший источник. Практически доступные источники индивидуализации:

- **архивное (инвентарное) дело БТИ / органа технической инвентаризации** — помимо выписки, там хранятся правоустанавливающие документы (договор передачи в собственность, свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи, заявление о приватизации), где нередко указаны дата рождения и паспортные данные;
- **ЕГРН** — выписка об объекте и о зарегистрированных правах, включая сведения о правообладателе (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ); в отношении «ранее учтённых» объектов — ст. 69 указанного Закона;
- **мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости**, которые обязаны проводить органы местного самоуправления (ст. 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, введена Федеральным законом от 30.12.2020 № 518-ФЗ) — это, помимо прочего, **аргумент против позиции администрации о невозможности поиска**: закон прямо возлагает на ОМСУ функцию выявления таких правообладателей;
- **похозяйственные книги** в сельских поселениях — учёт личных подсобных хозяйств ведётся в похозяйственных книгах (ст. 8 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»), там содержатся сведения о гражданах, их составе семьи и датах рождения;
- **адресно-справочные данные органов регистрационного учёта МВД**, архивные домовые книги, данные органов ЗАГС, Фонда пенсионного и социального страхования, налоговых органов, военкоматов, архивов организаций по месту работы — получаемые, как правило, **по судебному**

запросу в рамках дела об объявлении умершим (ст. 57, 278 ГПК РФ) либо через нотариуса при наличии наследственного дела.

5.3. Вывод по разделу 3

Утверждение администрации о «недостаточности данных» **не является юридически безусловным**: как минимум часть данных извлекаема из архивного дела БТИ, похозяйственных книг и ЕГРН, а суд вправе истребовать остальное. Однако само по себе это не превращает бездействие администрации в незаконное: **до фиксации смерти нет открытия наследства**, и никакие действия ОМСУ по «принятию» доли невозможны. Центр тяжести спора нужно переносить с администрации на процедуру установления смерти собственника.

6. Раздел 4. Версия А (основная): объявление гражданина умершим

6.1. Основание и условия

Согласно п. 1 ст. 45 ГК РФ гражданин может быть объявлен судом умершим, если в месте его жительства нет сведений о месте его пребывания в течение **пяти лет**. Если гражданин пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание предполагать его гибель от определённого несчастного случая, — по истечении **шести месяцев**. Военнослужащий или иной гражданин, пропавший без вести в связи с военными действиями, — не ранее **двух лет** со дня окончания военных действий (п. 2 ст. 45 ГК РФ).

30-летнее отсутствие с многократным запасом перекрывает пятилетний срок. Юридически важен не сам срок отсутствия как таковой, а **отсутствие сведений о месте пребывания** в месте жительства гражданина — именно это подлежит доказыванию.

6.2. Процессуальный механизм

Дела рассматриваются в порядке особого производства по правилам главы 30 ГПК РФ:

- заявление подаётся заинтересованным лицом (ст. 276 ГПК РФ);
- в заявлении указываются цель и обстоятельства, обосновывающие требование, а также сведения, идентифицирующие гражданина (ст. 277 ГПК РФ);

- судья при подготовке дела истребует сведения о гражданине из организаций по последнему известному месту жительства и месту работы, у органов ЗАГС, органов внутренних дел и иных организаций (ст. 278 ГПК РФ);
- решение суда является основанием для регистрации факта смерти в органах ЗАГС (ст. 279 ГПК РФ, ст. 47 ГК РФ).

6.3. Кто вправе обратиться

Так как заявление подаётся «заинтересованным лицом» (ст. 276 ГПК РФ), собственник доли в праве на тот же дом имеет интерес, вытекающий из общей собственности: неопределённость состава участников препятствует владению, пользованию и распоряжению имуществом (ст. 209, 246, 247, 250 ГК РФ), а также содержанию дома. Вторым потенциальным заявителем является само муниципальное образование, но принудить его к подаче такого заявления напрямую нельзя (см. раздел 8).

6.4. Ключевой риск версии А: невозможность индивидуализации

Суд откажет, если из представленных и истребованных материалов нельзя достоверно установить, что речь идёт об определённом гражданине (однофамильцы, отсутствие даты рождения, отсутствие данных о регистрации). Поэтому **до подачи заявления необходимо нарастить доказательственную базу**. Практически первый шаг — архивное дело БТИ и ЕГРН; второй — судебные запросы (ст. 57, 278 ГПК РФ).

6.5. Правовые последствия и производные риски

1. Днём смерти считается день вступления решения в законную силу (п. 3 ст. 45 ГК РФ); в исключительных случаях (гибель при обстоятельствах, угрожавших смертью) суд может указать день предполагаемой гибели. Это определяет и применимую редакцию ст. 1151 ГК РФ (см. раздел 4.2).
2. Открывается наследство, местом открытия признаётся последнее место жительства наследодателя, а если оно неизвестно — место нахождения имущества (ст. 1115 ГК РФ). Для данной ситуации — место нахождения дома.
3. Призываются наследники по закону (дети, супруг, родители, иные очереди — ст. 1142–1145 ГК РФ). Только если таковых нет, никто не принял наследство или все отказались без указания лица, выморочность наступает по п. 1 ст. 1151 ГК РФ.
4. **Риск явки.** Если гражданин жив, он вправе требовать возврата сохранившегося имущества, безвозмездно перешедшего к любому лицу

после объявления его умершим (п. 2 ст. 46 ГК РФ), с исключением, предусмотренным п. 3 ст. 302 ГК РФ. Суд отменяет ранее принятое решение новым решением (ст. 280 ГПК РФ), запись о смерти аннулируется. Риск маловероятен через 30 лет, но он существует и должен учитываться, если имущество планируется продавать третьим лицам.

5. **Риск появления «пропущенных» наследников** через шесть месяцев после открытия наследства (ст. 1154, 1155 ГК РФ), в том числе с восстановлением срока принятия наследства в судебном порядке.

6.6. Вывод по версии А

Это **основной и наиболее корректный путь**. Он не требует «понуждения администрации»: результат достигается через судебную фиксацию смерти, после чего доля переходит к муниципальному образованию в силу закона, без акта принятия (п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9). Критический узел — доказать идентичность гражданина; без этого отказ в удовлетворении заявления вероятен.

7. Раздел 5. Версия В: установление факта смерти (малоприменима)

ГПК РФ в числе фактов, устанавливаемых судом, называет **факт смерти лица в определённое время и при определённых обстоятельствах — в случае отказа органов ЗАГС в регистрации события смерти** (ст. 264 ГПК РФ). Условие рассмотрения таких дел — невозможность получения заявителем в ином порядке надлежащих документов (ст. 265 ГПК РФ).

Когда применяется: есть документальное подтверждение смерти (медицинское свидетельство о смерти, иные документы), но ЗАГС отказывает в регистрации. **Когда не применяется:** когда нет самого события смерти, а есть только длительное отсутствие человека. В этом случае суды исходят из того, что надлежащим инструментом является не установление факта смерти, а **объявление умершим** (ст. 45 ГК РФ) — иначе суд подменял бы законную фикцию.

Вывод по версии В: в рассматриваемой ситуации неприменима. Использовать её можно только в прямо противоположном сценарии — если найдётся документ, свидетельствующий о фактической смерти (например, архивная справка о месте захоронения не подойдёт, а медицинский документ — подойдёт).

8. Раздел 6. Версия С: признание недвижимой вещи бесхозной и признание права муниципальной собственности (ст. 225 ГК РФ)

8.1. Механизм

Согласно п. 1 ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника, либо собственник которой неизвестен, либо (если иное не предусмотрено законами) вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учёт органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по заявлению органа местного самоуправления; по истечении года со дня постановки на учёт орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности (п. 3 ст. 225 ГК РФ; с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 31.07.2025 № 315-ФЗ, годичный срок применяется, если иной срок не предусмотрен самой ст. 225 ГК РФ). Порядок рассмотрения — глава 33 ГПК РФ (ст. 290–293).

8.2. Позиция 1 (преобладающая): механизм ст. 225 ГК РФ к «доле в праве» неприменим

Аргументы:

- 1. Бесхозной может быть только вещь, а не доля в праве.** Доля в праве общей долевой собственности — это идеальная часть права (ст. 244, 245 ГК РФ), а не индивидуально-определённый объект материального мира. Постановка на учёт в ЕГРН и последующее признание права муниципальной собственности по ст. 225 ГК РФ подразумевают именно вещь.
- 2. Собственник известен.** Даже неполные данные (ФИО из выписки БТИ) означают, что вещь не является бесхозной в смысле п. 1 ст. 225 ГК РФ: у неё есть собственник, и имеются документы о его праве. Наличие ранее возникшего права, подтверждаемого архивными документами, как правило, исключает квалификацию объекта как бесхозного.
- 3. Конкуренция с наследственным правом.** Если собственник умер, применяется не ст. 225 ГК РФ, а нормы о наследовании (глава 65 ГК РФ): имущество умершего не является бесхозным — оно либо переходит наследникам, либо становится выморочным (ст. 1151 ГК РФ). Обратное означало бы обход правил об открытии и принятии наследства.

8.3. Позиция 2 (встречается в практике): механизм ст. 225 ГК РФ используется как «обходной»

Отдельные органы местного самоуправления и суды шли по пути ст. 225 ГК РФ в тех случаях, когда установить факт смерти и состав наследников не удавалось, а объект фактически выбыл из оборота (прежде всего — в отношении жилых помещений и объектов, длительно никем не используемых). В таких делах спорным узлом становилась именно квалификация: «вещь» или «доля», «собственник неизвестен» или «собственник известен». Единообразной практики нет; результат предсказуемо зависит от конкретных обстоятельств (наличие/отсутствие данных о правообладателе в ЕГРН, степень его индивидуализации в архивных документах, позиция Росреестра).

8.4. Процессуальное препятствие: заявителем может быть только ОМСУ

Согласно п. 2 ст. 290 ГПК РФ заявление о признании права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь подаётся в суд **органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом** (либо уполномоченным государственным органом города федерального значения). Статья 290 ГПК РФ также прямо предусматривает: если такое заявление подано до истечения года со дня принятия вещи на учёт, судья отказывает в принятии заявления, а суд прекращает производство по делу.

Отсюда: **частный собственник не может самостоятельно инициировать признание объекта бесхозяйным и признание права муниципальной собственности** — он не является надлежащим заявителем по этой категории дел. Максимум, что доступно, — побудить ОМСУ к совершению действий через процедуру оспаривания бездействия (раздел 8) либо через прокурорское вмешательство.

8.5. Вывод по версии С

Механизм ст. 225 ГК РФ в ситуации «доля в праве на частный дом, собственник известен по ФИО, вероятно умер» является **крайне рискованным и, как правило, неприменимым**: во-первых, доля в праве — не вещь; во-вторых, собственник формально известен; в-третьих, при смерти собственника применяются нормы о выморочном имуществе; в-четвёртых, инициировать процедуру может только ОМСУ. Использовать его стоит лишь как вспомогательный аргумент в переговорах и как «второй трек» в жалобах, но не как основной путь.

9. Раздел 7. Версия D: приобретательная давность у сособственника (ст. 234 ГК РФ)

9.1. Условия

Лицо — гражданин или юридическое лицо, — не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (п. 1 ст. 234 ГК РФ). Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, возникает у лица с момента государственной регистрации (п. 3 ст. 234 ГК РФ). Разъяснения: п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 (давностное владение признаётся добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение должно быть открытым, непрерывным, осуществляться как своим собственным).

9.2. Две конкурирующие позиции по вопросу о «доле»

Позиция 1: давностное владение возможно только в отношении вещи, но не доли в праве. Тогда сособственник, претендующий на «чужую» долю, должен доказать владение вещью в целом (домом) как своим собственным, что при наличии у него собственной доли и оформленного права на неё доказать крайне сложно.

Позиция 2: «имущество» в ст. 234 ГК РФ шире, чем «вещь» (ст. 128 ГК РФ относит к объектам гражданских прав и иное имущество, включая имущественные права), поэтому признание права на долю по давности допустимо. В этом случае сособственник, который открыто и непрерывно содержит весь дом, платит налоги, несёт расходы, может претендовать на «бесхозную» долю.

9.3. Дополнительные препятствия

- 1. Конкуренция с выморочностью.** Если будет доказано, что собственник умер и имущество является выморочным, право муниципального образования возникает со дня открытия наследства в силу закона, и течение приобретательной давности «против» публичного образования становится спорным (позиции судов расходятся: одни исходят из того, что отсутствие регистрации права ОМСУ не препятствует давностному

владению третьего лица, другие — из того, что давность в отношении выморочного имущества недопустима, поскольку собственник определён).

2. **Недобросовестность.** Если сособственник знал о существовании другого собственника (а он знал — именно поэтому и обратился к администрации), суд может указать, что владелец знал об отсутствии у него основания возникновения права, и отказать.
3. **Несение расходов** — сильный, но недостаточный сам по себе аргумент; необходима совокупность всех признаков (п. 15 Постановления № 10/22).

9.4. Вывод по версии D

Приобретательная давность — **реальный, но высокорисковый** путь, применимый, если: (а) объявление умершим по каким-то причинам невозможно; (б) сособственник действительно давно и открыто владеет всем домом, несёт расходы, платит налоги; (в) муниципальное образование не оформило право и не претендует на имущество. Как самостоятельный путь он слабее версии А.

10. Раздел 8. Можно ли «заставить» администрацию: две конкурирующие позиции

10.1. Позиция 1: обязанность публичного образования безусловна, бездействие оспоримо

Аргументы:

- выморочное имущество переходит к публичному образованию в силу закона, «без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации» (п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9);
- отказ от выморочного имущества не допускается — следовательно, бездействие ОМСУ по оформлению права выходит за пределы его усмотрения;
- на ОМСУ возложены функции по выявлению правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости (ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ), а также вопросы местного значения в жилищной сфере (ст. 14 Федерального закона № 131-ФЗ, ст. 14 ЖК РФ);
- следовательно, решения, действия (бездействие) ОМСУ могут быть оспорены по правилам главы 22 КАС РФ (ст. 218 КАС РФ), с требованием о возложении обязанности устранить допущенные нарушения (ст. 227 КАС

РФ). Срок обращения — три месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав (ст. 219 КАС РФ).

Условие применимости: заявитель должен показать, что бездействие **нарушает его права** как сособственника (невозможность определить состав участников общей собственности, невозможность пользоваться и распоряжаться имуществом, расходы на содержание, риск разрушения дома).

10.2. Позиция 2: у частного лица нет права требования, оформление — дискреция ОМСУ

Аргументы:

- **прямой обязанности ОМСУ «выявлять и оформлять» выморочное имущество в законе нет.** Пункт 3 ст. 1151 ГК РФ прямо предусматривает, что порядок наследования и учёта выморочного имущества, переходящего в собственность Российской Федерации, а также порядок передачи его субъектам РФ и муниципальным образованиям **определяется законом**; такой специальный закон до настоящего времени не принят. Для федерального уровня отдельные функции закреплены в Положении о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом (Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432); для муниципального — фрагментарно, в уставах и местных положениях;
- **показательный контраст:** там, где законодатель хотел установить прямую обязанность, он её установил. Например, в отношении невострєбованных земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения предусмотрен механизм, при котором ОМСУ обязан обратиться в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности (ст. 12.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Аналогичной нормы для доли в праве на жилой дом нет;
- признание за собой права собственности — это **право**, а не обязанность публичного образования; понуждение к приобретению имущества затрагивает конституционные гарантии (ст. 35 Конституции РФ);
- отсутствие оформления права ОМСУ само по себе может не нарушать прав заявителя, поскольку выморочность не создаёт для него препятствий, не устранимых иным способом (например, объявлением умершим). Суды в подобных делах нередко указывают на ненадлежащий способ защиты либо на отсутствие нарушения права (ст. 12 ГК РФ, ст. 134, 220 ГПК РФ, ст. 194 КАС РФ).

10.3. Промежуточная практическая позиция

Оптимальная стратегия не в «понуждении к признанию», а в следующей последовательности:

1. Нарастить доказательства идентификации собственника (архив БТИ, ЕГРН, похозяйственные книги).
2. Получить решение суда об объявлении собственника умершим (ст. 45 ГК РФ, гл. 30 ГПК РФ).
3. После открытия наследства — инициировать оформление: обращение к нотариусу по месту нахождения имущества (ст. 1115 ГК РФ), получение свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество (ст. 1162 ГК РФ, п. 50 Постановления Пленума № 9), регистрация права в ЕГРН.
4. Если ОМСУ после этого уклоняется от оформления — жалоба прокурору (ст. 10, 21, 26 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»; право прокурора обратиться в суд — ст. 45 ГПК РФ, ст. 39 КАС РФ) и/или административный иск об оспаривании бездействия (ст. 218–219, 226–227 КАС РФ).
5. Если объявление умершим объективно невозможно (идентификация недостижима) — рассмотреть судебный иск о признании права собственности на долю в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) как запасной вариант.

10.4. Вывод по разделу 8

Прямое «понуждение администрации признать имущество выморочным» не имеет самостоятельного юридического смысла: выморочность не подлежит административному «признанию», а принятие выморочного имущества не требуется. Судебное оспаривание **бездействия** ОМСУ возможно (ст. 218 КАС РФ), однако его перспективы зависят от того, удастся ли заявителю доказать нарушение своих прав и наличие у ОМСУ конкретной обязанности. При отсутствии фиксации смерти такой иск, скорее всего, будет отклонён — суд укажет, что наследство не открыто либо что избран ненадлежащий способ защиты.

11. Раздел 9. Ответ на вопрос о «признании доли выморочной при невозможности установить личность собственника»

Можно ли признать долю выморочным имуществом, если личность собственника не устанавливается?

- **Материально-правовой ответ:** доля в праве общей долевой собственности на жилой дом **может** быть выморочным имуществом (абзац четвёртый п. 2 ст. 1151 ГК РФ). Но выморочность определяется не невозможностью идентификации, а юридическим составом: открытие наследства (смерть) + отсутствие наследников, принявших наследство.
- **Процедурный ответ:** невозможность идентификации — это **препятствие процедурного характера**, устранимое (или неустраняемое) в каждом конкретном случае набором доказательств. Невозможность идентификации не создаёт выморочности сама по себе, но и не исключает её. Если личность установить нельзя **принципиально**, то объявление умершим невозможно (суд не может объявить умершим лицо, не идентифицированное как конкретный гражданин), и тогда открывается дорога к версии D (приобретательная давность) либо к «обходному» применению ст. 225 ГК РФ (с оговорками раздела 6).
- **Ошибка администрации:** мотивировка «не можем принять, потому что не можем установить личность» подменяет вопрос о **праве** (выморочность наступает в силу закона) вопросом о **доказывании** (кто именно и когда умер). Правильнее адресовать эту мотивировку не как отказ, а как указание на необходимость судебного установления факта смерти.

12. Раздел 10. Итоговые практические выводы по каждой версии

Версия 1 (понуждение администрации к действиям) — перспективы низкие-средние. Юридически «заставить признать выморочным» нельзя: такого действия не существует в компетенции ОМСУ (п. 1, 2 ст. 1151 ГК РФ; п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9). Можно оспорить **бездействие** по правилам КАС РФ (ст. 218–219, 226–227 КАС РФ), но успех зависит от доказанности нарушения прав заявителя и наличия конкретной обязанности ОМСУ; отдельного специального закона, предусмотренного п. 3 ст. 1151 ГК РФ, нет. Срок обращения в суд — три месяца (ст. 219 КАС РФ).

Версия 2 (судебное признание права муниципальной собственности по иску частного лица) — практически бесперспективна. Заявителем по такой категории выступает орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом (п. 2 ст. 290 ГПК РФ); частный собственник надлежащим заявителем не является. Если муниципальное образование само обратится с иском о признании права муниципальной собственности на выморочное имущество (что используется как альтернатива нотариальному оформлению), это допустимо, но инициирует такое обращение ОМСУ, а не заявитель.

Версия 3 (объявление гражданина умершим) — основной и рекомендуемый путь. 30-летнее отсутствие многократно перекрывает пятилетний срок (п. 1 ст. 45 ГК РФ). Возможные препятствия: недостаточная индивидуализация лица и риск явки гражданина (п. 2 ст. 46 ГК РФ, ст. 280 ГПК РФ). После вступления решения в силу доля переходит к муниципальному образованию в силу закона, без акта принятия и независимо от регистрации (п. 50 Постановления Пленума № 9).

Версия 4 (установление факта смерти) — неприменима при отсутствии документа о смерти и отказа ЗАГС (ст. 264, 265 ГПК РФ).

Версия 5 (признание вещи бесхозной, ст. 225 ГК РФ) — как правило, неприменима к доле ввиду идеального характера доли, известности собственника и конкуренции с наследственным правом; инициировать может только ОМСУ (п. 2 ст. 290 ГПК РФ).

Версия 6 (приобретательная давность, ст. 234 ГК РФ) — резервный путь с существенными рисками (добросовестность, «доля или вещь», конкуренция с выморочностью).

Комплексный алгоритм действий заявителя:

1. Собрать доказательства идентификации собственника: архивное (инвентарное) дело БТИ, выписка ЕГРН (ст. 62, 69, 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ), похозяйственная книга (ст. 8 Федерального закона № 112-ФЗ), адресно-справочные данные, данные ЗАГС, ПФР, ФНС, военкомата, архивов организаций.
2. Подать в суд заявление об объявлении гражданина умершим (ст. 45 ГК РФ; ст. 276–279 ГПК РФ), заявив ходатайства об истребовании доказательств (ст. 57, 278 ГПК РФ).
3. После вступления решения в силу — обеспечить открытие наследственного дела по месту нахождения имущества (ст. 1115 ГК РФ) и получение свидетельства о праве на наследство на выморочное имущество (ст. 1162 ГК РФ).

4. При уклонении ОМСУ — жалоба прокурору (ст. 10, 21, 26 Федерального закона № 2202-1) и административный иск об оспаривании бездействия (ст. 218–227 КАС РФ).
5. Принципиальная невозможность идентификации — иск о признании права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) либо (с оговорками) стимулирование ОМСУ к процедуре ст. 225 ГК РФ.

Отдельно следует предупредить заявителя: если он рассчитывает впоследствии приобрести освободившуюся долю, чистым вариантом является оформление выморочности с последующим выкупом у муниципального образования; путь через приобретательную давность даёт титул «против всех», но крайне уязвим при последующей перепродаже и при явке собственника (п. 2 ст. 46 ГК РФ).

13. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 12, 17–18, 128, 209, 218, 225, 226, 234, 244, 245, 246, 247, 250, 252, 293, 302.
2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1111, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1142–1145, 1151, 1152, 1154, 1155, 1157, 1158, 1162, 1163, 1171.
3. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 45, 46, 47.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 57, 134, 220, 263, 264, 265, 276–280 (глава 30), 290–293 (глава 33).
5. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 39, 194, 218, 219, 226, 227.
6. Жилищный кодекс РФ: ст. 14, 15, 16, 19.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 62, 69, 69.1.
8. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: ст. 14, 50.
9. Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ «Об актах гражданского состояния».
10. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»: ст. 8.
11. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 12.1.
12. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»: ст. 10, 21, 26.

13. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 48, 49.
14. Федеральный закон от 29.11.2007 № 281-ФЗ «О внесении изменений в часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации»: ст. 1 (пункты о ст. 1116, 1151, 1162, 1175), ст. 2 (переходное правило о жилом помещении).
15. Федеральный закон от 23.07.2013 № 223-ФЗ «О внесении изменения в статью 1151 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».
16. Федеральный закон от 14.04.2023 № 121-ФЗ (внесение изменений в ст. 1151 ГК РФ — включение городов федерального значения Севастополя).
17. Федеральный закон от 03.07.2016 № 333-ФЗ (изменения в ст. 1151, 225 ГК РФ).
18. Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ (введение ст. 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости).
19. Федеральный закон от 31.07.2025 № 315-ФЗ (изменения в п. 3 ст. 225 ГК РФ).
20. Федеральный закон от 08.08.2024 № 242-ФЗ, Федеральный закон от 24.06.2025 № 174-ФЗ (актуальные редакции процессуальных норм о последствиях явки гражданина, объявленного умершим).
21. Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» (в части учёта и распоряжения имуществом, обращённым в собственность Российской Федерации, включая выморочное).
22. Конституция Российской Федерации: ст. 35, 46.

Судебная практика (разъяснения)

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 5, 50 (наследство открывается со смертью гражданина; объявление умершим влечёт те же последствия, что и смерть; выморочное имущество переходит в собственность публичного образования в силу закона, без акта принятия наследства и вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации; отказ от выморочного имущества не допускается).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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» — п. 15 (признаки давностного владения; добросовестность давностного владельца).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» (общие подходы к рассмотрению

дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов публичной власти).

14. Резюме для быстрого ознакомления (краткие тезисы)

1. **Заставить администрацию «признать имущество выморочным» нельзя** — выморочность возникает в силу закона при открытии наследства (п. 1 ст. 1151 ГК РФ), а принятие выморочного имущества не требуется (п. 50 Постановления Пленума ВС РФ № 9).
2. **Препятствие — не отказ администрации, а отсутствие юридической фиксации смерти** собственника; без неё наследство не открыто.
3. **Основной путь — объявление гражданина умершим** (ст. 45 ГК РФ; ст. 276–279 ГПК РФ); 30-летнее отсутствие перекрывает пятилетний срок. После этого доля перейдёт муниципалитету автоматически.
4. **Критический риск** — невозможность индивидуализировать гражданина по одним только ФИО; этот риск снимается архивным делом БТИ, ЕГРН, похозяйственными книгами и судебными запросами (ст. 57, 278 ГПК РФ).
5. **Ст. 225 ГК РФ (бесхозная вещь) к доле в праве, как правило, неприменима**; инициировать процедуру может только ОМСУ (п. 2 ст. 290 ГПК РФ).
6. **Оспаривание бездействия ОМСУ возможно** (ст. 218–227 КАС РФ, срок три месяца), но его перспективы зависят от доказанности нарушения прав заявителя; специального закона, предусмотренного п. 3 ст. 1151 ГК РФ, нет.
7. **Резервный вариант — приобретательная давность** (ст. 234 ГК РФ), применимая с существенными оговорками и рисками.
8. **Наилучшая последовательность:** идентификация → объявление умершим → наследственное дело и свидетельство о праве на наследство → при уклонении ОМСУ — прокуратура и административный иск.