

ПРАВОВОЙ РАЗБОР: восстановление и оформление права на земельный участок, фактически использовавшийся бабушкой и дедом с 1980-х годов

1. Краткая постановка вопроса

В 1980-х годах бабушке и деду заявителя был предоставлен (фактически «выделен» по месту работы в совхозе/колхозе) земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства; участок использовался непрерывно, возводились строения (жилой дачный дом, сараи), уплачивались налоги, однако никаких правоустанавливающих документов не оформлялось и не сохранилось (архив утрачен). После смерти бабушки и деда участок фактически использовался наследницей, затем был утрачен из владения: дом сгорел, участок заняли работники шиномонтажа, отказываясь освободить его без документов. Заявитель — наследница деда по завещанию. Требуется установить: (а) возможно ли признание права собственности в силу приобретательной давности с зачётом владения бабушки и деда как правопреемников; (б) возможно ли оформление участка как предоставленного для ведения ЛПХ при утрате документов, опираясь на фактическое пользование и похозяйственные записи; (в) распространяется ли завещание деда на участок и возможно ли включение участка в наследственную массу при отсутствии зарегистрированного права; (г) какими средствами защищаться от занятия участка третьими лицами. Поскольку формулировка допускает несколько существенно различных правовых ситуаций (разный вид права, на котором предоставлялся участок; разная категория земель; сформирован или нет участок как объект недвижимости; сохранность похозяйственных записей), ниже разобраны **все** существенные версии — каждая со своим обоснованием, оценкой перспектив и практическим выводом.

2. Раздел I. Квалификация исходной ситуации: какой титул мог возникнуть в 1980-е годы

Это ключевой, предварительный вопрос, от которого зависит выбор пути. В 1980-е годы земля находилась в исключительной государственной собственности, и гражданам участки для ЛПХ предоставлялись **не в собственность**, а в пользование. Возможны четыре версии, каждая из которых влечёт разные последствия.

Версия 1.1 — участок предоставлен решением исполкома сельского Совета (приусадебный участок в черте населённого пункта) с внесением записи в похозяйственную книгу. Это наиболее благоприятный сценарий: он означает, что у деда/бабушки возникло право постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения, которое по нынешнему законодательству можно «конвертировать» в собственность (см. раздел III).

Версия 1.2 — участок выделен предприятием (совхозом/колхозом) из своих земель без решения органа власти («самовольное» занятие с устного разрешения руководителя). Юридически титула не возникло; участок остался в государственной (позже — муниципальной) собственности. Это наиболее сложный сценарий, но и он не безнадёжен (разделы III-V), поскольку в судебной практике приусадебные участки, выделявшиеся предприятиями в 1970–1980-е годы, нередко квалифицируются как предоставленные в установленном порядке — при наличии записей в похозяйственных книгах и уплаты налога.

Версия 1.3 — участок относился к землям сельскохозяйственного назначения (полевой участок, фонд перераспределения). Тогда: приватизация ограничена ст. 27 Земельного кодекса РФ и ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (продажа — по общему правилу на торгах); возведение жилого дома невозможно, так как полевой участок используется исключительно для производства сельхозпродукции без права возведения зданий и строений (п. 3 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»).

Версия 1.4 — участок входит в земли, изъятые из оборота или ограниченные в обороте (лесной фонд, водоохранные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, земли общего пользования, красные линии). В этом случае и приватизация, и признание права по давности исключены (п. 5 ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; ст. 27 ЗК РФ).

Практический вывод по разделу I. Первый документальный шаг — установить, что представляет собой участок сейчас: заказать выписку из ЕГРН (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ), сведения из ИСОГД и генерального плана поселения (ст. 57 Градостроительного кодекса РФ), выписку из ЕГРН о территории. Если участок стоит на кадастровом учёте как ранее учтённый объект — это резко повышает шансы всех последующих сценариев; если как объект он не сформирован — до обращения в суд потребуются подготовка схемы расположения (ст. 11.10 ЗК РФ) и межевание. Также следует получить у соседей, оформивших участки рядом, копии их документов (постановление администрации, выписка из похозяйственной книги, свидетельство о праве, выписка ЕГРН): это даст «типовую модель» предоставления и позволит требовать аналогичного документа в отношении участка заявителя (принцип равенства — ст. 19 Конституции РФ, ст. 6 ГК РФ).

3. Раздел II. Версия о невозможности признания права в силу приобретательной давности на земельный участок, находящийся в государственной/муниципальной собственности (господствующая позиция)

Суть позиции. Согласно п. 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, 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», при разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность **в порядке, установленном земельным законодательством**, а не по правилам ст. 234 ГК РФ. Эта же логика развита в Обзоре судебной практики по делам, связанным с приобретением права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.05.2022): лицо, владеющее публичным земельным участком без оформленного титула, не может считаться владеющим «как своим собственным» в смысле п. 1 ст. 234 ГК РФ, поскольку публичный собственник не утрачивает владения, а участок может быть предоставлен только в порядке ст. 39.1–39.20 ЗК РФ.

Практические следствия этой версии: - иск о признании права собственности в силу приобретательной давности, предъявленный к органу местного самоуправления, с высокой вероятностью будет оставлен без

удовлетворения; - попытка зарегистрировать право на основании судебного решения (п. 21 постановления № 10/22) при таком исходе невозможна; - «приобретательная давность» не применяется и к участкам, в отношении которых у лица имеется оформленный титул (аренда, постоянное пользование), — наличие титула исключает владение «как своим собственным».

Когда эта позиция не применяется: если будет доказано, что спорный участок **выбыл из владения публичного собственника** и был предоставлен (пусть и без надлежащего оформления) конкретному гражданину, о чём свидетельствуют похозяйственные книги, налогообложение, решения органов власти; в отдельных решениях суды в такой ситуации признают давностное владение деда/бабушки состоявшимся, а право — перешедшим к наследнику. Но эта практика нестабильна, и рассчитывать на неё как на основной сценарий нельзя.

Практический вывод по разделу II. Строить стратегию исключительно на ст. 234 ГК РФ против муниципального образования — рискованно; приобретательная давность должна использоваться как **дополнительный**, а не основной аргумент, и преимущественно при наличии данных о фактическом выбытии участка из публичного владения.

4. Раздел III. Версия об оформлении участка как предоставленного для ведения ЛПХ (административно-регистрационный путь) — основной сценарий

4.1. Правовая основа

Норма 1. Пункт 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»: если участок предоставлен до введения в действие ЗК РФ (то есть до 30.10.2001) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин вправе зарегистрировать право собственности. Более того, если в акте (свидетельстве, другом документе) не указано право, на котором предоставлен участок, или невозможно определить вид права, **участок считается предоставленным на праве собственности** (абз. 2 п. 9.1 в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ). Это принципиально облегчает задачу: даже неполный, но «предоставительный» документ даёт право на регистрацию.

Норма 2. Статья 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: государственная регистрация права гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие ЗК РФ для ЛПХ, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС, осуществляется на основании одного из документов: 1) акта о предоставлении участка, изданного органом власти или местного самоуправления в пределах компетенции; 2) акта (свидетельства) о праве; 3) **выдаваемой органом местного самоуправления выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на данный участок (если участок предоставлен для ведения ЛПХ);** 4) иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право.

Норма 3. Часть 2 ст. 49 Закона № 218-ФЗ: если к гражданину перешло в порядке наследования право собственности на расположенное на участке здание (строение), вместо документа о праве на участок можно представить свидетельство о праве на наследство (либо иной документ о праве собственности на здание) и один из документов о праве любого прежнего собственника здания на участок.

Норма 4. Статья 8 Федерального закона № 112-ФЗ: учёт личных подсобных хозяйств ведётся в похозяйственных книгах органами местного самоуправления; выписки из похозяйственных книг выдаются по установленной форме (форма утверждена приказом Росреестра от 07.03.2012 № П/103; порядок ведения книг — приказ Минсельхоза России от 11.10.2010 № 345, в настоящее время — приказ Минсельхоза России от 27.09.2022 № 629).

4.2. Порядок действий и что именно запрашивать

1. **Заявление в администрацию поселения о выдаче выписки из похозяйственной книги** за 1980-е годы по факту наличия права на участок у бабушки/деда (ст. 8 Закона № 112-ФЗ, ч. 1 п. 3 ст. 49 Закона № 218-ФЗ).
Срок рассмотрения — 30 дней (ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»).
- Похозяйственные книги хранятся в администрации поселения и (или) в муниципальном архиве; при ликвидации сельсовета — у правопреемника.
Если «сгорел архив» в одном месте, книги за 1980-е годы могут быть в Государственном архиве субъекта РФ (документы по личному составу и похозяйственному учёту передаются туда), в архиве бывшего совхоза/его правопреемника, в районной администрации.
2. **Запрос в налоговый орган** о наличии сведений об уплате сельскохозяйственного налога/налога с владельцев строений и земельного налога в отношении хозяйства деда (в 1980–1990-е годы налоговые

сведения аккумулировались в районных финансовых отделах и налоговых инспекциях).

3. **Запрос в БТИ/орган технической инвентаризации** о техническом паспорте на жилой дом (дачный дом) и хозпостройки — это подтвердит существование объекта и годы его возведения (важно и для ч. 2 ст. 49 Закона № 218-ФЗ).
4. **Запрос в МЧС** документов о пожаре (акт о пожаре, справка) — подтверждает существование дома и дату его утраты.
5. **Выписка из домовой книги / сведения о регистрации** деда по месту жительства на участке (если регистрация была) — подтверждает постоянное проживание.
6. **Заявление о государственной регистрации права** с приложением полученных документов — либо, при отказе администрации выдать выписку, обжалование отказа в суде по правилам главы 22 Кодекса административного судопроизводства РФ (ст. 124, 218, 219 КАС РФ; срок — 3 месяца со дня, когда стало известно о нарушении права).

4.3. Риски этой версии

- **Участок не сформирован** как объект недвижимости (нет кадастрового номера, границ). Тогда регистрация невозможна до проведения кадастровых работ; заказчиком межевания при отсутствии титула гражданин быть не всегда может — потребуется предварительное согласование (ст. 39.14, 39.15 ЗК РФ) либо решение суда.
- **Похозяйственные записи утрачены полностью.** Тогда выписка не будет выдана; путь — установление юридического факта в порядке особого производства (п. 6 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ — факт владения и пользования недвижимым имуществом; п. 10 ч. 2 — иные факты) с последующей регистрацией либо иск о признании права (ст. 12 ГК РФ).
- **Участок предоставлен после 30.10.2001 либо предоставлялся не для ЛПХ/ИЖС/садоводства.** Ст. 49 Закона № 218-ФЗ и п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ не применяются; остаётся общий порядок предоставления (раздел V).
- **Участок попадает под исключения** п. 5 ст. 49 Закона № 218-ФЗ, п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ (не может быть предоставлен в частную собственность).

4.4. Практический вывод по разделу III

Это **наиболее перспективный и наименее конфликтный** путь: даже при утрате архива шансы высоки, если сохранены похозяйственные книги за 1980-е годы (их следует искать в администрации поселения, муниципальном и государственном архиве) и если соседи оформили соседние участки по

аналогичной схеме. Ключевые документы — выписка из похозяйственной книги и (или) архивная копия решения исполкома. При утрате и этих документов — переход к судебному установлению факта (раздел VI). Отказ администрации подлежит обжалованию по КАС РФ.

5. Раздел IV. Версия о приобретательной давности с зачётом владения бабушки и деда

5.1. Правовая конструкция

Пункт 1 ст. 234 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ; в материалах фигурирует и устаревшая редакция — применять следует редакцию с изменениями 2019 года, поскольку она содержит оговорку «если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей» и новую редакцию п. 4): лицо, не являющееся собственником, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет, приобретает право собственности; право возникает с момента государственной регистрации.

Пункт 3 ст. 234 ГК РФ: лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения всё время, в течение которого имуществом владел тот, чьим правопреемником оно является. Наследник является универсальным правопреемником (ст. 1110 ГК РФ), поэтому заявитель вправе присоединить **весь период владения бабушки и деда** — при условии доказанности их владения и его непрерывности.

Пункт 4 ст. 234 ГК РФ (в ред. Закона № 430-ФЗ): в отношении вещей, которые могли быть истребованы по ст. 301, 305 ГК РФ, течение срока начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а при регистрации права — не позднее момента такой регистрации. В прежней редакции срок начинался не ранее истечения срока исковой давности по виндикационному требованию (то есть с «надбавкой» в 3 года — ст. 196, 200 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 234 ГК РФ: до приобретения права давностный владелец вправе защищать своё владение против третьих лиц, не являющихся собственниками и не имеющих права на владение по закону или договору. Однако эта защита возможна только при **сохранении фактического владения**; при утрате владения (участок занят шиномонтажом) применяются ст. 301, 304, 305 ГК РФ, требующие доказывания титула.

5.2. Исчисление срока

Институт приобретательной давности введён в российское право с 01.01.1995 (часть первая ГК РФ, Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ); течение срока не может начаться ранее этой даты. При непрерывном владении деда (и заявителя как его правопреемника) 15-летний срок истекает в 2010 году; при применении прежней редакции п. 4 ст. 234 ГК РФ (с «надбавкой» трёх лет) — в 2013 году. Поскольку вытеснение из владения (шиномонтаж) произошло существенно позже, **срок к моменту утраты владения в любом случае истёк** — это сильная сторона позиции. Слабая сторона — публичный собственник участка (раздел II).

5.3. Условия, которые придётся доказывать (п. 15 постановления № 10/22)

- **Добросовестность** — лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Здесь важно подчеркнуть: участок выделялся деду **уполномоченным на то в тот период субъектом** (исполком Совета, администрация совхоза), он был внесён в похозяйственную книгу, уплачивался налог — то есть дед обоснованно полагал, что владеет участком на законном основании. В Обзоре от 19.05.2022 разъяснено, что добросовестность в ст. 234 ГК РФ не тождественна добросовестности приобретателя по ст. 302 ГК РФ и не требует незнания о существовании собственника как такового.
- **Открытость** — владение не скрывалось: дом, сарай, проживание, соседи-свидетели.
- **Непрерывность** — владение не прекращалось в течение всего срока: подтверждается проживанием, обработкой земли, уплатой налогов, показаниями свидетелей (ст. 69 ГПК РФ). Период, когда участок пустовал после пожара и до занятия шиномонтажом, оценивается судом; в этой части возможен спор о перерыве.
- **Владение «как своим собственным»** — здесь основной риск: суд может указать, что дед знал о том, что участок ему не передан в собственность.

5.4. Две конкурирующие позиции

Позиция А (господствующая): в отношении участков, находящихся в государственной/муниципальной собственности, приобретательная давность не применяется (п. 16 постановления № 10/22; Обзор от 19.05.2022). Итог — отказ в иске.

Позиция Б (встречающаяся в практике и поддерживаемая частью судов): если публичный собственник фактически утратил владение, участок

был предоставлен конкретному гражданину и десятилетиями использовался им открыто, а орган власти не предпринимал мер по его изъятию, давностное владение признаётся состоявшимся, а право — перешедшим к наследнику. Применяется, когда: есть документы о предоставлении (пусть неполные), есть записи в похозяйственных книгах, уплачивались налоги, есть строения, возведённые с ведома органа власти, и когда публичный орган не заявляет самостоятельных требований об изъятии участка.

Практический вывод по разделу IV. Как **самостоятельный** иск к муниципальному образованию — перспективы умеренные (позиция А). Как **дополнительный** элемент — при наличии хоть какого-то «предоставительного» документа или похозяйственной записи — перспективы существенно повышаются. Наиболее эффективная конфигурация: основной иск — о признании права в порядке наследования (раздел VI) либо административная регистрация по ст. 49 Закона № 218-ФЗ (раздел III), а приобретательная давность — резервное основание (в том числе в порядке ст. 12 ГК РФ как обоснование возникновения права у деда при жизни).

6. Раздел V. Версия о предоставлении участка в общем порядке (если титул не подтверждается)

Если ни один документ о предоставлении получить не удастся, участок юридически остаётся свободным муниципальным (государственным) участком. Тогда:

1. Заявление о предварительном согласовании предоставления участка / о предоставлении для ведения ЛПХ в границах населённого пункта, ИЖС, садоводства — по ст. 39.14, 39.15, 39.18 ЗК РФ. По действующей редакции ст. 39.18 ЗК РФ (в ред. Федеральных законов от 08.08.2024 № 319-ФЗ и от 28.12.2024 № 538-ФЗ) уполномоченный орган в срок **не более 20 дней** размещает извещение о предоставлении участка на официальном сайте (в ☐ закона 2014 года, приведённой в материалах, срок составлял 30 дней и требовалось опубликование в порядке официального обнародования муниципальных актов; применять следует действующую редакцию). Если в течение 30 дней после опубликования извещения поступят заявления иных граждан — предоставление осуществляется на аукционе; если нет — участок предоставляется заявителю без торгов.
2. Отказ в предварительном согласовании возможен по основаниям п. 8 ст. 39.15 и ст. 39.16 ЗК РФ (в том числе если участок изъят из оборота, зарезервирован, находится в границах красных линий, на нём расположен

объект недвижимости иного лица и т. п.) и подлежит обжалованию в порядке главы 22 КАС РФ (ст. 218, 219 КАС РФ).

3. Преимущество заявителя: она зарегистрирована по месту жительства в сельском поселении (она «вернулась сюда жить»), а по п. 3 ст. 3 Закона № 112-ФЗ участки для ЛПХ предоставляются гражданам, зарегистрированным по месту постоянного проживания в сельских поселениях; гражданам, зарегистрированным в городских поселениях, — только при наличии свободных участков (п. 4 ст. 3). Это не абсолютный приоритет, но существенный фактор.
4. Если на участке сохранились объекты недвижимости (капитальные сараи, строения), можно ставить вопрос об исключительном праве на приобретение участка собственником расположенного на нём здания (ст. 39.20, пп. 6 п. 2 ст. 39.3, пп. 6 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ). Однако сгоревший дом и некапитальные сараи такого права не дают: объект должен быть недвижимостью (ст. 1, 51 ГК РФ) и принадлежать заявителю на праве собственности. Если дом был учтён в БТИ и в ЕГРН (например, как ранее учтённый объект), а затем сгорел, право на него сохраняется до снятия с учёта, и это может стать опорой — но только при наличии записи о праве.

Практический вывод по разделу V. Это «страховочный» путь: он не восстанавливает права деда, но позволяет получить участок заново — с риском аукциона и без гарантии, что достанутся исторически занимавшиеся земли. Его следует запускать параллельно с разделами III–IV, чтобы не терять время.

7. Раздел VI. Наследственная версия: завещание деда и включение участка в наследственную массу

7.1. Действует ли завещание в отношении участка

Завещание — односторонняя сделка (п. 5 ст. 1118 ГК РФ); гражданин вправе завещать любое имущество, в том числе то, которое может быть приобретено им в будущем (ст. 1119, 1120 ГК РФ). Поэтому **само по себе отсутствие государственной регистрации права деда на участок не делает завещание недействительным и не лишает его силы в отношении этого участка**. Однако в наследственную массу входит только то имущество, которое принадлежало наследодателю на день открытия наследства (ст. 1112 ГК РФ). Отсутствие регистрации — не препятствие, если право возникло при жизни наследодателя (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»; п. 20

постановления № 10/22 — отсутствие государственной регистрации не является препятствием для признания права).

7.2. Три возможных судебных конструкции

Конструкция 1 — включение имущества в состав наследства и признание права в порядке наследования. Согласно п. 8 постановления № 9, при отсутствии надлежаще оформленных документов, подтверждающих право собственности наследодателя, судом рассматриваются требования наследников о включении имущества в состав наследства, а если в установленный срок решение не принято — требования о признании права собственности в порядке наследования. Правовое основание — ст. 12, п. 4 ст. 218, ст. 1112 ГК РФ. Плюс: не требуется отдельно устанавливать давность «за деда» — достаточно доказать наличие у него права (например, права постоянного пользования, подлежавшего регистрации в силу п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ). Минус: фактически придётся доказывать то же, что и в разделе III.

Конструкция 2 — установление факта владения и пользования недвижимым имуществом (п. 6 ч. 2 ст. 264, ст. 265–268 ГПК РФ). Применяется, когда нужно подтвердить, что дед владел и пользовался участком на определённом праве; решение суда об установлении факта затем используется как основание для регистрации либо как доказательство в исковом производстве. Ограничение: в порядке особого производства нельзя разрешать спор о праве (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ) — при наличии спора с администрацией или шиномонтажом дело пойдёт по исковому пути.

Конструкция 3 — иск о признании права собственности деда при жизни (приобретательная давность, ст. 234 ГК РФ) с последующим включением в наследственную массу и признанием права за наследницей. Применяется при отсутствии иных документов; перспективы — см. раздел IV (умеренные, если собственник публичный).

7.3. Отдельный вопрос — доля бабушки

Бабушка умерла ранее деда. Если участок (право на него) возник у обоих супругов в период брака как общее имущество (ст. 256 ГК РФ, ст. 34 Семейного кодекса РФ), то после её смерти её доля входит в её собственное наследство, которое наследуется по закону (ст. 1142–1143 ГК РФ) либо по её завещанию. Дед наследовал её долю, если принял наследство фактически (п. 2 ст. 1153 ГК РФ; п. 36 постановления № 9 — фактическое принятие подтверждается вступлением во владение, управление имуществом, принятием мер по его сохранению, оплатой налогов и т. п.) либо через

нотариуса. Если дед наследство бабушки не принял, её доля наследуется её наследниками по закону — детьми (в том числе родителем заявителя) и внуками по праву представления (ст. 1146 ГК РФ). Это создаёт риск: **завещание деда может не покрывать всю долю в праве на участок**, если доля бабушки в наследство деда не вошла. В таком случае потребуется либо восстановление срока принятия наследства (ст. 1155 ГК РФ) с учётом шестимесячного срока (ст. 1154 ГК РФ), либо установление факта принятия наследства (п. 9 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ), либо соглашение с иными наследниками.

Кроме того, следует проверить наличие наследников, имеющих право на обязательную долю (ст. 1149 ГК РФ), — они могут претендовать на часть наследства независимо от завещания.

7.4. Практический вывод по разделу VI

Завещание деда **не создаёт права само по себе**, но является действительным и распространяется на участок, если будет доказано, что право деда на участок возникло при его жизни. Оптимальная последовательность: сначала попытаться получить документы (раздел III) и зарегистрировать право в административном порядке; при неудаче — иск о включении участка в наследственную массу и признании права в порядке наследования (ст. 12, п. 4 ст. 218, ст. 1112 ГК РФ; п. 8 постановления № 9) с приведением в качестве дополнительного основания ст. 234 ГК РФ. Одновременно — выяснить судьбу доли бабушки и круг наследников.

8. Раздел VII. Версия о защите от занятия участка третьими лицами (шиномонтаж)

8.1. Что можно требовать до оформления права

Пока право заявителя не оформлено, она **не является ни собственником, ни законным владельцем**, поэтому вещные иски (ст. 301, 304 ГК РФ) ей недоступны; п. 2 ст. 234 ГК РФ тоже не работает, поскольку фактическое владение утрачено. Доступные инструменты:

1. **Обращение в орган муниципального земельного контроля** (ст. 72 ЗК РФ; Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ») с заявлением о самовольном занятии муниципального участка. По результатам — предписание об освобождении, составление протокола по ст. 7.1 КоАП РФ

(самовольное занятие земельного участка) и ст. 8.8 КоАП РФ (использование участка не по целевому назначению).

2. **Обращение в орган государственного земельного надзора** (Росреестр — ст. 71 ЗК РФ) и в прокуратуру (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»).

3. **Обращение в администрацию с требованием об освобождении участка и о сносе самовольных построек** — ст. 60, 62, 76 ЗК РФ (восстановление положения, существовавшего до нарушения, возмещение вреда, снос незаконно возведённых строений), ст. 222 ГК РФ; применительно к самовольным постройкам действует постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44.

8.2. Что можно требовать после оформления права

После регистрации права собственности (или признания права судом) заявитель приобретает полный набор средств: виндикационный иск (ст. 301 ГК РФ), иск об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ), иск о сносе самовольных построек (ст. 222 ГК РФ), требование о возмещении вреда (ст. 15, 1064 ГК РФ, ст. 76 ЗК РФ), а также право обратиться за судебной неустойкой за неисполнение решения (ст. 308.3 ГК РФ). Исковая давность на требование о признании права не распространяется (ст. 208 ГК РФ; п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности»), а на виндикационный иск — три года (ст. 196, 200 ГК РФ).

8.3. Практический вывод по разделу VII

Наиболее эффективная тактика — **параллельное давление по публичной линии** (земельный контроль, прокуратура, администрация) и **ускорение оформления права** (разделы III, VI). Публичные органы обязаны реагировать на самовольное занятие муниципальной земли независимо от спора заявителя с третьими лицами; это также создаст доказательственную базу (акты проверок) для будущего иска.

9. Раздел VIII. Доказательственная база: сводный перечень

1. Выписка из ЕГРН на участок (и на сгоревший дом, если он учтён) — ст. 62 Закона № 218-ФЗ.
2. Выписка из похозяйственной книги — ст. 8 Закона № 112-ФЗ; ч. 1 п. 3 ст. 49 Закона № 218-ФЗ; приказ Росреестра № П/103.

3. Архивная копия решения исполкома/постановления администрации о предоставлении участка (запросы в администрация поселения, муниципальный архив, Государственный архив субъекта РФ, архив правопреемника совхоза).
4. Документы об уплате налогов (запрос в ФНС, финансовый орган района).
5. Технический паспорт БТИ на дом ихозпостройки, документы о пожаре (МЧС).
6. Сведения о регистрации по месту жительства (домовая книга, адресно-справочная информация).
7. Копии документов соседей, оформивших соседние участки (постановления, свидетельства, выписки ЕГРН) — как «модель» предоставления.
8. Свидетельские показания (ст. 55, 69, 71 ГПК РФ) — соседи, работники фермы, родственники; в суде допустимы, поскольку факт владения подтверждается любыми доказательствами (п. 15 постановления № 10/22).
9. Фото- и видеоматериалы, аэрофотосъёмка, документы о посадках, переписка с администрацией, заявления и ответы.
10. Завещание деда, свидетельства о смерти, документы о родстве, справка нотариуса о круге наследников.

10. Раздел IX. Пошаговый алгоритм (сводный)

Шаг 1. Заказать выписку из ЕГРН и сведения ИСОГД; установить, сформирован ли участок, кто числится правообладателем, какая категория и вид разрешённого использования. **Шаг 2.** Обратиться в администрацию поселения за выпиской из похозяйственной книги; параллельно — в муниципальный и государственный архив, в ФНС, в БТИ. **Шаг 3.** При положительном результате — регистрация права по ст. 49 Закона № 218-ФЗ и п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ. **Шаг 4.** При отказе администрации — обжалование по КАС РФ (3 месяца, ст. 219 КАС РФ); при отсутствии документов — иск о включении в наследственную массу и признании права в порядке наследования (ст. 12, п. 4 ст. 218, ст. 1112 ГК РФ), с дополнительным основанием — ст. 234 ГК РФ (п. 3 — с зачётом владения бабушки и деда). **Шаг 5.** Параллельно — заявление о предоставлении участка по ст. 39.18 ЗК РФ (резервный путь) и обращение в земельный контроль/прокуратуру по факту занятия участка. **Шаг 6.** После оформления права — виндикация и/или снос самовольных построек (ст. 301, 304, 222 ГК РФ, ст. 76 ЗК РФ), при необходимости — судебная неустойка (ст. 308.3 ГК РФ).

11. Практические выводы по каждой версии

Версия	Правовое основание	Перспектива	Ключевое условие
Оформление как ЛПХ-участка (административный путь)	п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ; ст. 49 Закона № 218-ФЗ; ст. 8 Закона № 112-ФЗ	Высокая/средняя — основной сценарий	Наличие выписки из похозяйственной книги или иного «предоставительного» документа
Приобретательная давность (самостоятельно, против муниципалитета)	ст. 234 ГК РФ; п. 15, 16, 19–21 постановления № 10/22; Обзор от 19.05.2022	Низкая/средняя — позиция А преобладает	Доказанность выбытия участка из публичного владения и добросовестности
Приобретательная давность с зачётом владения правопреемников	п. 3 ст. 234 ГК РФ	Средняя как дополнительный аргумент	Непрерывность владения с 1995 года; сохранение владения до истечения срока
Включение в наследственную массу и признание права в порядке наследования	ст. 12, п. 4 ст. 218, ст. 1112, 1118–1120 ГК РФ; п. 8, 11 постановления № 9	Средняя/высокая при наличии хоть какого-то титула деда	Доказанность наличия права у деда при жизни
Установление юридического факта	п. 6, 9 ч. 2 ст. 264, ст. 265–268 ГПК РФ	Средняя	Отсутствие спора о праве
Предоставление участка в общем порядке	ст. 39.14–39.18 ЗК РФ	Средняя , но не восстанавливает «историческое» право	Свободность участка, отсутствие заявок иных лиц, регистрация в сельском поселении
Защита от шиномонтажа	ст. 60, 62, 71, 72, 76 ЗК РФ; ст. 7.1, 8.8 КоАП РФ; ст.	Высокая после оформления права; средняя до него (только	Наличие титула либо активная позиция контролирующих органов

Версия	Правовое основание	Перспектива	Ключевое условие
	222, 301, 304 ГК РФ	публичные механизмы)	

Итог. Наиболее реалистичная стратегия — комбинация: (1) восстановление «предоставительного» документа через похозяйственные книги и архив (раздел III) как основной путь; (2) иск о включении участка в наследственную массу и признании права в порядке наследования с опорой на завещание деда (раздел VI) — как судебный «замыкающий» механизм; (3) приобретательная давность с зачётом владения бабушки и деда (раздел IV) — как дополнительное основание; (4) параллельное обращение в земельный контроль и прокуратуру по факту занятия участка (раздел VII); (5) заявление о предоставлении участка по ст. 39.18 ЗК РФ — как страховочный вариант. Полное отсутствие документов — серьёзное, но преодолимое препятствие: ключевыми доказательствами становятся похозяйственные записи, документы соседей, налоговые сведения и свидетельские показания.

12. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 12, 15, 196, 200, 208, 209, 218 (п. 4), 222, 234 (п. 1-4), 256, 301, 302, 304, 305, 308.3, 1064. 2. Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1110, 1112, 1118-1120, 1141-1143, 1146, 1149, 1152-1155, 1157, 1181. 3. Земельный кодекс РФ: ст. 11.2, 11.10, 27, 39.1-39.3, 39.6, 39.14-39.18, 39.20, 60, 62, 71, 72, 76, 85. 4. Градостроительный кодекс РФ: ст. 1, 51, 51.1, 57. 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 55, 57, 60, 69, 71, 263, 264 (ч. 2 п. 6, 9), 265-268. 6. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 124, 218, 219, гл. 22. 7. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 7.1, 8.8. 8. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19. 9. Семейный кодекс РФ: ст. 34. 10. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»: п. 9.1 ст. 3 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ). 11. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 14, 49, 62, 69, 70. 12. Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»: ст. 3, 4, 8. 13. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 10, 12.1. 14. Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой ГК РФ». 15.

Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ (изменения в ст. 234 ГК РФ). 16. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ (изменения в ст. 1181 ГК РФ). 17. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»: ст. 12. 18. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ». 19. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре РФ»: ст. 10. 20. Федеральный закон от 14.07.2022 № 307-ФЗ (продление «дачной амнистии» до 01.03.2031).

Подзаконные акты 21. Приказ Росреестра от 07.03.2012 № П/103 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок». 22. Приказ Минсельхоза России от 11.10.2010 № 345 (порядок ведения похозяйственных книг); приказ Минсельхоза России от 27.09.2022 № 629 (действующая форма и порядок).

Судебные акты и разъяснения 23. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, 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. 15–21. 24. Обзор судебной практики по делам, связанным с приобретением права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.05.2022). 25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: п. 8, 11, 36. 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности»: п. 7. 27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольных постройках».

Примечание о редакциях. В предоставленных материалах ст. 234 ГК РФ и ст. 1181 ГК РФ приведены в разных редакциях (в том числе в редакциях до Федеральных законов от 16.12.2019 № 430-ФЗ и от 03.06.2006 № 73-ФЗ), а ст. 39.18 ЗК РФ — в редакции 2014–2017 годов (срок 30 дней). В разборе применены действующие редакции: ст. 234 ГК РФ — в редакции Закона № 430-ФЗ; ст. 1181 ГК РФ — в редакции Закона № 73-ФЗ; ст. 39.18 ЗК РФ — в редакции Федеральных законов от 08.08.2024 № 319-ФЗ и от 28.12.2024 № 538-ФЗ (срок 20 дней). Положения ст. 49 Закона № 218-ФЗ, приведённые в материалах под иными реквизитами (указы, законы 2025 года), относятся именно к ст. 49 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.