

УДК 347.2

DOI: 10.46987/0103122021\_61

*М. И. Вициева**M. I. Vitsieva*

**К ВОПРОСУ О ФОРМЕ ОТКАЗА  
ОТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

**ON THE ISSUE OF THE FORM OF RENUNCIATION  
OF OWNERSHIP OF IMMOVABLE PROPERTY**

**Аннотация.** Проблема определения формы отказа от права собственности на недвижимое имущество продолжает оставаться предметом дискуссий в российском гражданском праве. Правовой режим недвижимых вещей предполагает высокий уровень формализации, а значит, правовая неопределённость в данном вопросе может порождать коллизии в судебной практике и препятствовать стабильному обороту недвижимости.

**Abstract.** The problem of determining of the form of renunciation of ownership of real estate continues to be a subject of discussion in Russian civil law. The legal regime of immovable things requires a high level of formalization, and therefore legal uncertainty in this area can lead to conflicts in judicial practice and hinder the stable turnover of real estate.

**Ключевые слова:** недвижимость, право собственности, отказ, вещные права, дереликция, односторонняя сделка.

**Keywords:** real estate, ownership, renunciation, property rights, dereliction, unilateral transaction.

Факт ограниченной регламентации выражается в том, что статья 236 Гражданского кодекса РФ допускает возможность отказа от права собственности, однако не устанавливает специальной формы для недвижимого имущества. Тем самым закон трактует отказ как односторонний юридический акт, но не отвечает на вопрос о его процессуальной реализации. При этом государственная регистрация прав на недвижимость имеет обязательный характер, что закреплено в статье 131 ГК РФ, и именно эта норма задаёт

необходимость определить, каким образом отказ может быть интегрирован в систему ЕГРН [3, с. 39].

Одним из ключевых элементов анализа является понимание характерных свойств недвижимой вещи. Она не может быть покинута или уничтожена собственником по своему усмотрению, как это возможно в отношении движимого имущества. Это означает, что отказ от недвижимости неизбежно затрагивает публичные интересы, связанные с налоговой ответственностью, правилами землепользования и охраной объектов. Поэтому простого выражения воли, например в форме письма или житейского акта, недостаточно. Правовая система требует фиксации отказа в форме, сопоставимой по уровню юридических последствий с формой приобретения и регистрации прав.

Законодательное регулирование отношений по отказу от вещных прав. Перед обращением к доктринальным и практическим проблемам, связанным с отказом от вещных прав на недвижимое имущество, дадим общий анализ законодательства в данной области общественных отношений в целях избегания в дальнейшем ненужных повторений и пояснений при изложении иных вопросов.

Судебная практика демонстрирует противоречивые подходы. В некоторых решениях суды признавали отказ состоявшимся при наличии письменного заявления и фактического оставления имущества. В иных случаях суды указывали, что отсутствие внесения сведений в реестр препятствует прекращению права собственности. В основе этих расхождений лежит вопрос о том, охватывает ли государственная регистрация не только возникновение, но и прекращение прав, основанных на односторонних волеизъявлениях. Статья 8.1 ГК РФ подтверждает, что государственная регистрация является необходимым условием для признания существования или прекращения вещного права на недвижимость, что позволяет сделать вывод о необходимости применения регистрационной модели и к отказу.

В зарубежном праве наблюдается аналогичная логика. Немецкое гражданское уложение использует конструкцию отказа от права собственности

как отдельного акта, но прекращение права на недвижимость ставит в зависимость от внесения изменений в земельную книгу. Это подтверждает универсальность принципа публичности вещных прав и показывает, что регистрационная система не может игнорировать последствия отказа. Тем самым международная практика усиливает аргумент о невозможности применения упрощённой формы в российском праве.

Если исходить из системного толкования норм российского законодательства, то отказ от права собственности на недвижимость может быть квалифицирован как односторонняя сделка, требующая государственной регистрации. Этот вывод опирается на общую конструкцию статьи 164 ГК РФ, устанавливающей, что сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. Поскольку отказ влияет на судьбу объекта и прекращает право, государственная регистрация становится неотъемлемым этапом юридического оформления такого отказа. В противном случае возникает риск существования вещи без надлежащего титульного владельца, что противоречит принципу стабильности гражданского оборота [1].

Анализ положений земельного законодательства также подтверждает необходимость формальной формы отказа. В частности, прекращение прав на земельные участки регулируется с учётом интересов муниципальных и государственных органов, что предполагает их уведомление и оформление изменений в реестре. Без такой процедуры управление земельным фондом теряет предсказуемость, а территориальные образования несут дополнительные бремена, связанные с содержанием бесхозных объектов [2, с. 22].

Ситуация усложняется тем, что бесхозное недвижимое имущество подлежит учёту органами местного самоуправления, и его дальнейшая судьба регулируется статьёй 225 ГК РФ. Если собственник выражает намерение отказаться от права, но не инициирует регистрационный процесс, возникает неопределённое положение между наличием субъекта права и фактическим отсутствием намерения его реализовывать. Это создаёт правовой вакуум, который препятствует перераспределению имущества в пользу других

субъектов или публичных образований. Поэтому отсутствие формализованного механизма приводит к неоправданной неопределённости.

Таким образом, анализ существующих норм и сложившейся практики показывает, что отказ от права собственности на недвижимость нельзя рассматривать как простой акт, не требующий регистрационной процедуры. Он должен быть оформлен в письменной форме и сопровождаться внесением соответствующих изменений в ЕГРН. Только в этом случае обеспечивается правовая определённость и возможность дальнейшего оборота имущества.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что отказ от права собственности на недвижимое имущество должен рассматриваться как односторонняя сделка, требующая обязательной государственной регистрации. Такое решение соответствует принципу публичности вещных прав, укрепляет стабильность гражданского оборота и предотвращает юридическую неопределённость, связанную с бесхозными объектами. Практическая значимость исследования заключается в необходимости совершенствования законодательной техники и формулирования чёткой процедуры отказа. Это позволит учитывать интересы собственников и публичных образований, обеспечивая баланс частноправовых и публичных начал в регулировании недвижимости.

### Список литературы

1. *Василевская Л.Ю.* Особенности правовой конструкции залога обязательственных прав // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 6. – С. 90-98. DOI: 10.17803/1994-1471.2017.79.6.090-098.
2. *Коновалов А.И.* Проблемы правового регулирования добровольного прекращения права собственности // Юрист. Научно-правовой журнал. — 2013. — № 23. — С. 19-24.
3. *Кляус Н.В.* Признание права собственности на бесхозную недвижимую вещь по ГПК РФ // Арбитражный и гражданский процесс. — 2017. — № 1. — С. 38-41.

© Вициева М.И., 2026

