

А. Р. Быханова^{1✉}, А. С. Лаптева¹, Е. С. Стегнийко¹

Проблемы бюджетообразования вследствие недостатков процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество: на примере самовольного строительства и занятия земельного участка

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: deykun98@bk.ru

Аннотация. Основой для формирования бюджетов различного уровня являются налоги и государственная пошлина (единовременно) за процедуру государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета на объекты недвижимости. Но из-за отсутствия у собственников интереса в узаконивании своих прав на недвижимое имущество возникает следующая проблема: неполнота поступлений налогов и сборов в бюджеты. Данная научная статья посвящена исследованию проблем бюджетообразования, возникающая в отсутствии обязательного порядка государственной регистрации недвижимости, а также разработке направлений оптимизации процесса. В настоящее время одним из главных недостатков системы государственной регистрации является заявительный характер процедуры. Рассмотрим такой фактор неуплаты налогов в местный бюджет, как самовольное строительство объектов и самозахваты земель. В ходе исследования используется действующее законодательство.

Ключевые слова: самовольная постройка, самовольное занятие земель, налогообложение, государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, государственная пошлина, налог

A. R. Bykhanova^{1✉}, A. S. Lapteva¹, E. S. Stegnienko¹

Problems of budget formation due to shortcomings in the procedure of state registration of rights to immovable property: the example of unauthorized construction and occupation of a land plot

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation,
e-mail: deykun98@bk.ru

Annotation. Taxes and state fees (paid in one lump sum) for the procedure of state registration of rights and state cadastral registration of real estate objects are the basis for forming budgets at various levels. However, due to the lack of interest among owners in legitimizing their rights to real estate, the following problem arises: incomplete tax revenues to the budget. This scientific article is devoted to the study of budget formation problems arising in the absence of a mandatory procedure for state registration of real estate, as well as the development of ways to optimize the process. Currently, one of the main disadvantages of the state registration system is the declarative nature of the procedure. Let's consider such a factor of non-payment of taxes to the local budget as unauthorized construction of facilities and land seizures. The current legislation is used in the course of the study.

Keywords: unauthorized construction, unauthorized occupation of land, taxation, state registration of rights, state cadastral registration, state duty, tax

Введение

Введем определение государственной регистрации прав (ГРП). ГРП – это юридический акт признания государством прав на объекты недвижимости (ОН). ГРП позволяет собственнику совершать с ОН сделки (продажа, залог, дарение) [1], а также формирует основу для справедливого земельно-имущественного налогообложения.

В г. Новосибирске существует проблема размещения большого объема частного сектора в пределах города, на значительную часть объектов отсутствуют права, следовательно, в местный бюджет с них не уплачиваются налоги, а также единовременные платежи за регистрацию и государственный кадастровый учет (государственная пошлина) – в соответствующие бюджеты. Отсутствие поступлений от налогов на ОН в местный бюджет влечет за собой недостаток средств на нужды развития города и дальнейшего улучшения качества жизни населения.

Также проблемой в части самовольных построек является угроза жизни, так как зачастую данные объекты возводятся без соответствия установленным градостроительным законодательством правилам [2]. Собственники незаконно увеличивают площадь своей недвижимости, например, намеренно размещают забор дальше от фактически определенных границ своего земельного участка (ЗУ). Согласно действующему законодательству, такие маневры являются незаконными.

Целью исследования является анализ проблем бюджетообразования вследствие недостатков процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество на примере самовольного строительства и занятия земельного участка.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- представить классификации вариантов самовольного строительства и самозахватов земель;
- выявить факторы, определяющие самовольное строительство;
- обозначить проблемы, возникающие в результате самовольного строительства и самозахвата земель;
- определить способы выявления самовольного строительства и самозахватов земель;
- описать рекомендации для оптимизации бюджетообразования Новосибирска.

Таким образом, появляется необходимость поиска нового подхода к правовому регулированию самовольного строительства и самозахватов земли.

Методы и материалы

Анализ правового регулирования самовольного строительства в настоящее время выявляет ряд существенных недочетов и пробелов [3-5], которые не только затрудняют правоприменение, но и создают условия для правовой неопределенности в этой сфере.

Во-первых, нормативно-правовая база, регулирующая вопросы самовольного строительства, остается фрагментарной и разрозненной. Это приводит к тому, что

применение законодательства в ряде случаев может быть непредсказуемым и различаться в зависимости от региона.

Во-вторых, большой проблемой является отсутствие четкого юридического определения понятия «постройка», что затрудняет классификацию таких объектов и принятие соответствующих правовых мер. Данное понятие можно интерпретировать по-разному, что приводит к субъективной оценке ситуации и непоследовательной судебной практике.

Для бюджета Новосибирска самозахваты земель и возведение самовольных построек является серьезной проблемой, так как в их части не уплачиваются имущественный и земельный налоги. Помимо прочего, эти объекты можно взять в аренду и выплачивать арендную плату, которая так же поступит в местный бюджет.

Результаты

Способов выявить самовольные постройки и самозахваты земель немного, рассмотрим каждый из них. Заниматься выявлением должен орган местного самоуправления (ОМС), в г. Новосибирске – мэрия (администрация) города Новосибирска. В сельском поселении НСО – местная администрация сельского поселения (администрация Новолуговского сельсовета, например), в муниципальном районе – местная администрация муниципального района (например, Новосибирского), местной администрации городского округа (например, администрация г. Бердска). Таким образом, местное самоуправление в НСО осуществляется в городских и сельских поселениях, муниципальных районах, городских округах.

Способы выявления самовольных построек и самозахватов земель:

- проверки местности органами государственного строительного, земельного надзора и муниципального земельного контроля, а также инвентаризации земель. Данные способы затрачивают много трудовых ресурсов и требуют больших вложений. Средств из местного бюджета г. Новосибирска на выявление самовольных построек и самозахватов земель выделяется недостаточно;

- проведение комплексных кадастровых работ (ККР). Данный способ дорогостоящий и длительный. Главным преимуществом проведения ККР является наполнение ЕГРН достоверной информацией обо всех ОН на территории Новосибирской области, что в дальнейшем поможет эффективнее взимать с собственников налоги;

- съемка с летательных аппаратов (аэрофотограмметрия или аэрофотосъемка). Данный способ подходит для масштабных объектов, например, города или области. Недостатком является дорогая стоимость работ и долгая обработка аэрофотоснимков территории.

Для того, чтобы имущественные и земельные налоги собственниками платились точно и в полных размерах, органу местного самоуправления предлагается предпринять следующие меры:

- усилить контроль за возведением строений, чаще устраивать проверки по выявлению самозахватов земли;

- ужесточить наказание для лиц, которые нарушают земельное законодательство, увеличить штрафы за самозахваты земель;
- реализовывать упрощенную регистрацию на самострои, чтобы включить их в налогооблагаемую базу.

Обсуждение

Самовольное занятие ЗУ – это недобросовестное действие, совершенное умышленно, которое направлено на захват территории другого гражданина, или на захват территории государства.

Виды самозахвата земель:

- захват государственных земель – использование участков, принадлежащих государству, без согласия властей;
- захват частных земель – использование участков, принадлежащих другим физическим или юридическим лицам;
- захват земель общего пользования – использование территорий, предназначенных для общественных нужд (парки, площади и т.д.).

Различают следующие виды самовольного строительства:

- незаконное строительство жилых зданий;
- незаконное строительство коммерческих зданий (торговых, офисных или производственных);
- возведение временных сооружений – установка павильонов, киосков и других объектов без соблюдения установленного порядка.

Можно выделить основные факторы, которые определяют самовольное строительство на территории РФ [5]:

- нет разрешения на строительство объекта;
- несоответствие целевому использованию ЗУ;
- нарушение предельных размеров разрешенного строительства;
- наличие объекта в реестре самовольных построек. В некоторых городах ведутся Реестры самовольных построек, в которых можно отслеживать судьбу данных построек, там также представлен планируемый способ ликвидации;
- объект находится в зоне с особыми условиями использования (ЗООУИТ);
- самовольная постройка находится на территории общего пользования.

Важно отметить, что если собственник ЗУ не знал и не мог знать о ограничениях на данный ЗУ, то строения, возведенные с нарушением данных ограничений, не будут являться самовольными постройками.

Проблемы, которые возникают в результате самовольного строительства и самозахвата земель:

- юридические: незаконное возведение объектов и занятие земельных участков создает сложности с легализацией этих объектов и участков, влечет за собой административные и иногда уголовные наказания. Самовольное строительство может привести к юридическим спорам и сносу построек;
- социальные: нарушается справедливое распределение земли и доступ к жилью, усиливаются социальные конфликты. Незаконные объекты могут не соот-

ветствовать нормам безопасности, создавая угрозу для жителей и окружающей среды;

- экономические: неоформленные надлежащим образом объекты и земельные участки уходят из-под налогового контроля, что снижает доходы бюджетов;

- экологические: бесконтрольное использование земель может привести к деградации почв, загрязнению окружающей среды и нарушению экологического баланса.

Важным аспектом для решения данных проблем является совершенствование законодательства, упрощение процесса получения разрешений на строительство и оформления земельных участков, а также повышение эффективности контроля за соблюдением установленных норм.

В последние годы вопрос самовольного строительства стал особенно актуальным в свете урбанистического развития и ужесточения контроля за использованием земельных участков. Самовольное строительство, подразумевающее возведение объектов без необходимых разрешений или в нарушение установленных правил, вызывает значительные правовые последствия как для владельцев таких построек, так и для общества в целом.

Признание права собственности на самовольные постройки имеет важные последствия для собственников таких ОН. Этот процесс, с одной стороны, легализует статус постройки, с другой – накладывает определенные обязательства и дает новые права собственнику.

С момента признания права собственности на самовольную постройку, собственник получает возможность регистрации права в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), что предоставляет ему способность обладать, пользоваться и распоряжаться данным ОН в соответствии с законодательством. Это означает, что объект может быть заложен, продан, передан по наследству или использован в качестве средства получения дохода, например, путем его сдачи в аренду.

С другой стороны, признание права собственности накладывает на собственника ряд обязательств, таких как уплата государственной пошлины за регистрацию права собственности, а также ежегодное налогообложение, так как обладание на определенных правах недвижимостью предусматривает обязательство по уплате налогов.

Заключение

Таким образом, отсутствие налогообложения самовольных построек и самозахваченных земель негативно сказывается на бюджете Новосибирска, приводя к значительным финансовым потерям. Для решения этой проблемы требуется системный подход, включающий усиление контроля, введение более жестких санкций и создание условий для легализации таких объектов.

Наиболее эффективными методами, по мнению авторов, являются дистанционные, которые заключаются в получении аэрофотоснимков территории. Преимуществом данных методов является упрощение процесса выявления самозахватов, недостатком можно отметить большие затраты времени на обработку

снимков. Для того, чтобы оптимизировать данный процесс необходимо внедрить в обработку аэрофотоснимков интеллектуальные системы, которые в данный исторический период являются популярными и применяются во многих сферах человеческой деятельности.

Интеллектуальные системы можно использовать в геодезии, кадастре и других сферах, с помощью них появляется возможность перейти к полностью автоматизированному процессу выявления самозахватов земель. Основой такой системы является искусственный интеллект.

Проблема самовольного строительства и самозахвата земель требует комплексного подхода в решении, начиная от законодательных инициатив и заканчивая разработкой эффективных методов градостроительного планирования и управления недвижимостью. Это позволит не только снизить уровень нелегального занятия территорий, но и обеспечить справедливое и эффективное использование земельных ресурсов, а также соблюдение прав и интересов всех участников рынка недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – Текст: электронный // Консультант плюс: официальный сайт. – 2025. – URL https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Текст: электронный // Консультант плюс: официальный сайт. – 2025. – URL https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.

2. Метелева Ю. А. Самовольные постройки: проблемы правоприменения – Текст: электронный // Lex Russica. 2022. №5 (186). – URL <https://cyberleninka.ru/article/n/samovolnye-postroyki-problemy-pravoprimereniya>.

3. Корнилова Н. В. Правовой режим самовольных построек в российском гражданском праве – Текст: электронный // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. №4-5. – URL <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoy-rezhim-samovolnyh-postroek-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 28.02.2025).

4. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. – Текст: электронный – URL <https://www.vsrfr.ru/documents/all/31768/>. – Текст : электронный.

© А. Р. Быханова, А. С. Лаптева, Е. С. Стегниенко, 2026