

государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

МИНЧЕНКОВ Александр Владимирович – аспирант, ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет», Тверь. E-mail: Alexander.Minchenkov@gmail.com

About the authors:

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

IGNATENKO Nikita Alekseevich – Postgraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: nikeign@gmail.com

ЛЕПЕХИН Ilya Alexandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

MINCHENKOV Alexander Vladimirovich – Postgraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Alexander.Minchenkov@gmail.com

УДК 349.4

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ПРОБЛЕМЫ, РИСКИ, ПРОГНОЗЫ

**Т.М. Захарова, А.А. Артемьев, О.С. Лазарева**

© Захарова Т.М., Артемьев А.А.,  
Лазарева О.С., 2024

***Аннотация.** В статье рассмотрены актуальные вопросы, связанные с регистрацией прав граждан на земельные участки, в рамках реализуемого с сентября 2006 года федерального закона, получившего название «дачная амнистия». Проанализирована сущность данного закона, которая заключается в упрощении порядка регистрации прав граждан на земельные участки с определенным видом разрешенного использования. Изучены положительные и отрицательные моменты реализации закона о дачной амнистии. Выявлены проблемы применения указанного закона, пути их решения и прогнозы.*

***Ключевые слова:** закон о дачной амнистии, уточнение границ земельного участка, налоги, комплексные кадастровые работы, политика государства, налоги.*

Закон о дачной амнистии (Федеральный закон № 93) реализуется на территории нашей страны уже порядка 16 лет. За этот период он претерпевал изменения, которые были направлены на усовершенствование упрощенного порядка регистрации прав [9].

Основным новшеством, которое ввел указанный закон, являлось то, что государство разрешило осуществлять регистрацию прав на земельные участки без проведения обязательного межевания, чтобы вовлечь в оборот большее количество земельных участков. Сама процедура межевания достаточно дорогая и длительная, если собственники смежных участков неизвестны. За длительный период действия дачной амнистии достаточно весомое количество земельных участков не имеет определенных и согласованных границ. В этом заключается не только положительный момент дачной амнистии, но и главная проблема – отсутствие обязательного межевания. Правообладатели не знают точных границ своего участка, а кроме того, он отсутствует на федеральных информационных сайтах (публичной кадастровой карте). Когда участок не имеет установленных в соответствии с российским законодательством границ, это приводит к земельным спорам, которые очень часто решаются только в судебном порядке, и к самовольному занятию земель.

Согласно законодательству, в настоящее время определение границ участка не является обязательным, однако их установление дает возможность собственнику осуществлять сделки. Таким образом, требуется выполнить кадастровые работы по определению границ и внесению их в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Соответственно, у контрагентов не будет сомнений по поводу местоположения земельного участка и его размеров [9].

Проблему с историческими владениями призван решить Федеральный закон от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"», который начал действовать с 16 сентября 2019 г. и привнес ряд изменений в Федеральные законы «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Нормы указанных законов позволяют при проведении комплексных кадастровых работ выявлять земельные участки, занятые историческими землевладениями без документов, и претендовать на их оформление [5]. Кадастровый инженер, выявивший при проведении кадастровых работ подобные участки без разрешительных документов [6], устанавливает местоположение границ, готовит информацию, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, примыкающих к ним, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков. При этом правообладатели земельных участков, зданий, сооружений, объектов

незавершенного строительства вправе предоставить исполнителю комплексных кадастровых работ имеющиеся у них материалы и документы в отношении земельных участков, а также объектов недвижимости, расположенных на них, пусть и не зарегистрированных в ЕГРН.

К недостаткам закона о дачной амнистии также необходимо отнести то, что одной из главных целей его принятия являлась заинтересованность органов государственной власти и местного самоуправления в оформлении гражданами своих прав на принадлежащие им земельные участки и возведенные на них объекты недвижимости. Именно после государственной регистрации прав на такие объекты сведения подаются в налоговую инспекцию, которая взимает налог на имущество и земельный налог. За счет данных налогов пополняются местные бюджеты. До государственной регистрации права на недвижимое имущество налог взимался не всегда, так как налоговые органы не владеют полной информацией об этом имуществе и его собственниках. Кроме того, государство заинтересовано в законном обороте объектов недвижимости [1], в получении от граждан налогов на доходы с проданного имущества, пошлин за совершение регистрационных и нотариальных действий. До момента принятия Закона о дачной амнистии рынок объектов недвижимости, права на которые не были оформлены, был преимущественно теневым. При обороте таких объектов государство теряло значительную часть своего дохода в связи с непоступлением налоговых платежей.

Продление срока действия дачной амнистии свидетельствует о том, что граждане все равно не спешат регистрировать свои права [2]. Фактические владельцы зачастую не заинтересованы в дополнительных тратах как на стадии регистрации, так и в связи с уплатой налогов, если не намерены вводить участок в гражданский оборот. Поскольку не предусмотрено никаких ограничений для собственников за переоформление прав на земельные участки государством, граждане продолжают пользоваться своими земельными наделами без государственной регистрации права собственности.

Статьей 12 Федерального закона № 93 предусмотрено, что исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации [2, 4], вправе обеспечивать проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.

Вышеназванные органы подают от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на земельные участки и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства, иные необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы [3], а также получают документы после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 518-ФЗ) вступил в силу 29 июня 2021 года и наделил органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), органы местного самоуправления (органы местного самоуправления городского, сельского поселения, муниципального района, муниципального, городского округа, внутригородского района городского округа с внутригородским делением, внутригородских районов) полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости [7].

В 2021 году был принят Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (дачная амнистия 2.0), которым продлен срок дачной амнистии до 1 марта 2031 года.

На наш взгляд, принятие Закона № 518-ФЗ, дачной амнистии 2.0 и ст. 12 Федерального закона № 93 взаимосвязано и также направлено на реализацию дачной амнистии.

Основной целью принятия закона о дачной амнистии можно назвать наполнение ЕГРН актуальными данными об объектах недвижимости и их правообладателях и, соответственно, увеличение числа налогооблагаемых объектов.

Федеральный закон № 93 существует уже больше 16 лет, но если изначально граждане проявляли интерес и регистрировали свои земельные участки, то в последнее время их активность уменьшилась.

Вышеуказанные законы призваны увеличить количество объектов недвижимости с зарегистрированными правами либо путем выявления правообладателей ранее учтенных объектов по Закону № 518-ФЗ, либо путем направления заявлений о государственной регистрации прав за гражданами.

Еще один дискуссионный момент [8] в Законе № 518-ФЗ заключается в том, что земельные участки, предоставленные гражданам на праве постоянного бессрочного пользования, считаются

предоставленными гражданам на праве собственности. Здесь появляется пробел в законодательстве: как поступать с земельными участками, которые предоставлены наследодателям на праве постоянного бессрочного пользования, но в силу закона считаются предоставленными на праве собственности? Нотариусы в таких случаях говорят, что земельный участок предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования и при жизни не был переоформлен наследодателем на право собственности, а в силу Закона № 518-ФЗ он считается предоставленным на праве собственности.

Таким образом, в рамках настоящей статьи мы предлагаем рассмотреть еще один путь возможного развития дачной амнистии – введение обязательности и ответственности за переоформление ранее возникших прав. Указанный подход должен привести к вовлечению в налоговый оборот неучтенных и незарегистрированных объектов, а результатом станет увеличение поступления налоговых платежей в бюджетную систему Российской Федерации.

#### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. № 31. Ст. 4398.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // Российская газета. № 211–212.

3. О государственной регистрации недвижимости (с измен. и допол., вступ. в силу 01.09.2022): Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) // Собрание законодательства РФ. № 29 (часть I). Ст. 4344.

4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 14 июля 2022 г.) // Российская газета. № 211–212.

5. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества: Федер. закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. № 146, 07 июля 2006 г.

6. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 01 мая 2022 г.) // Российская газета. № 165, 01 августа 2007 г.

7. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федер. закон от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ (ред. от 03 июля 2016 г.) // Российская газета. № 265.

8. Послание Федеральному собранию Российской Федерации // Российская газета. № 86 (3755), 26 апреля 2005 г. С. 3.

9. Захарова Т.М., Лазарева О.С., Артемьев А.А. Актуальные проблемы регистрации прав граждан на земельные участки в рамках действия закона о дачной амнистии // Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Тверь, 2023. С. 41–47.

## **REGISTRATION OF CITIZENS' RIGHTS TO LAND PLOTS: PROBLEMS, RISKS, FORECASTS**

**T.M. Zakharova, A.A. Artemyev, O.S. Lazareva**

***Abstract.** The article considers topical issues related to the registration of citizens' rights to land plots within the framework of the federal law called "dacha amnesty", which has been implemented since September 2006. The essence of this law is analysed, which consists in simplification of the procedure for registration of citizens' rights to land plots with a certain type of permitted use. The positive and negative aspects of the implementation of the law on dacha amnesty have been studied. The problems of application of this law, ways of their solution and forecasts are revealed.*

***Keywords:** the law on dacha amnesty, clarification of the boundaries of the land plot, taxes, complex cadastral works, state policy, taxes.*

Об авторах:

ЗАХАРОВА Татьяна Михайловна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет». E-mail: tmzaxarowa@yandex.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

About the authors:

ZAKHAROVA Tatyana Mikhailovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: tmzaxarowa@yandex.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aartemev@rambler.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazos\_tvgu@mail.ru

УДК 658.5

## **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБНОВЛЕНИЕМ ОСНОВНОГО КАПИТАЛА ПРЕДПРИЯТИЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО МАШИНОСТРОЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ**

**А.И. Коновалов, Д.В. Розов, Д.А. Сергеев,  
С.В. Дмитриев, И.С. Комаров**

© Коновалов А.И., Розов Д.В., Сергеев Д.А.,  
Дмитриев С.В., Комаров И.С., 2024

***Аннотация.** В статье рассмотрены особенности управления обновлением основного капитала предприятий железнодорожного машиностроения в условиях инновационного развития. Основной акцент сделан на необходимости постоянного обновления основных средств, а также на значимости инновационных процессов для поддержания конкурентоспособности предприятий данной отрасли. Обсуждены стратегические подходы к управлению обновлением основного капитала на железнодорожных машиностроительных предприятиях.*

***Ключевые слова:** основной капитал, обновление основного капитала, железнодорожное машиностроение.*

### **Введение**

Железнодорожное машиностроение является одной из ключевых отраслей, обеспечивающих безопасность и эффективность работы железнодорожного транспорта. В условиях стремительного технологического прогресса и инновационного развития обновление основного капитала на предприятиях этой отрасли становится неотъемлемой частью их деятельности.