

Научная статья

Original article

УДК 528.441.2

doi: 10.55186/2413046X\_2024\_9\_3\_156

**ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОСТРОЕК,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ,  
НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ**

**PROBLEMS OF REGISTRATION OF OUTCOMMON BUILDINGS  
LOCATED ON LAND LOCATED IN STATE OR MUNICIPAL  
OWNERSHIP**



**Рафикова Динара Наильевна**, директор, ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр», г. Ульяновск, E-mail: [dinararafikowa@mail.ru](mailto:dinararafikowa@mail.ru)

**Цаповская Ольга Николаевна**, старший преподаватель кафедры «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск, E-mail: [tsapovskaja@mail.ru](mailto:tsapovskaja@mail.ru)

**Провалова Елена Викторовна**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, заведующая кафедрой «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск, E-mail: [provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Ермошкин Юрий Владимирович**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск, E-mail: [Ermoskin@yandex.ru](mailto:Ermoskin@yandex.ru)

**Ерофеев Сергей Евгеньевич**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

кафедры «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск, E-mail: [erofeevse75@yandex.ru](mailto:erofeevse75@yandex.ru)

**Хвостов Николай Викторович**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО Ульяновский государственный аграрный университет, г. Ульяновск, E-mail: [nvchvostov@mail.ru](mailto:nvchvostov@mail.ru)

**Rafikova Dinara Nailievna**, Director of the Regional Land and Property Information Center, Ulyanovsk, E-mail: [dinararafikowa@mail.ru](mailto:dinararafikowa@mail.ru)

**Tsapovskaya Olga Nikolaevna**, Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastres, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ulyanovsk State Agrarian University, Ulyanovsk, E-mail: [tsapovskaja@mail.ru](mailto:tsapovskaja@mail.ru)

**Provalova Elena Viktorovna**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Land Management and Cadastres, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ulyanovsk State Agrarian University, Ulyanovsk, E-mail: [provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Ermoshkin Yuri Vladimirovich**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ulyanovsk State Agrarian University, Ulyanovsk, E-mail: [Epmoskin@yandex.ru](mailto:Epmoskin@yandex.ru)

**Erofeev Sergey Evgenievich**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ulyanovsk State Agrarian University, Ulyanovsk, E-mail: [erofeevse75@yandex.ru](mailto:erofeevse75@yandex.ru)

**Khvostov Nikolay Viktorovich**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Ulyanovsk State Agrarian University, Ulyanovsk, E-mail: [nvchvostov@mail.ru](mailto:nvchvostov@mail.ru)

**Аннотация.** В статье проанализирован правовой статус объектов недвижимости, а именно хозяйственных построек, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, процедура их узаконения, обозначены проблемы правоприменения, возникающие при оформлении таких объектов недвижимости, а также возможные пути их устранения. В статье использованы статистические данные по Ульяновской области, а также нормативно-правовая база, действующая на территории указанного региона.

**Abstract.** The article analyzes the legal status of real estate objects, namely outbuildings located on land plots owned by the state or municipal, the procedure for their legalization, identifies the problems of law enforcement that arise when registering such real estate objects, as well as possible ways to eliminate them. The article uses statistical data on the Ulyanovsk region, as well as the regulatory framework in force in the territory of the specified region.

**Ключевые слова:** хозяйственные постройки, Единый государственный реестр недвижимости, объекты недвижимости, гаражная амнистия, дачная амнистия

**Keywords:** outbuildings, the Unified State Register of real estate, real estate objects, garage amnesty, country amnesty

### **Введение**

По данным проведенной в 2021 году инвентаризации территории муниципальных образований Ульяновской области, количество незаконных хозяйственных строений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, превышает 23 тыс. объектов, 90 % из которых находятся в муниципальном образовании «город Ульяновск». [6]

Для подобных объектов в настоящее время существует единственный вариант узаконения тех из них, которые являются объектами недвижимости –

это судебный порядок признания права собственности на объекты в силу приобретательной давности [7].

Однако судебный порядок легализации объектов недвижимости, построенных до введения новых процедурных правил, является не совсем обоснованной, т.к. на момент возведения объектов капитального строительства застройщик руководствовался действующими на момент строительства нормами права, а, как известно, «закон обратной силы не имеет».

В связи с чем, приобретает особую актуальность вопрос узаконения хозяйственных строений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в упрощенном порядке в продолжение таких федеральных и региональных инициатив, как «гаражная», «дачная», «сельхоз» амнистии.

Для решения проблемы считаем необходимым разработать и принять закон Ульяновской области, устанавливающий дополнительное основание и процедуру предоставления на территории Ульяновской области гражданам в собственность бесплатно находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены хозяйственные постройки.

### **Материалы и методы**

В рамках инвентаризации территории муниципальных образований Ульяновской области определено количество незаконных хозяйственных строений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, определены проблемы оформления. Методом анализа проработаны действующие законодательные акты региона для решения сложившейся ситуации.

### **Результаты и обсуждения**

В соответствии с пп. 7 п. 2 ст. 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации субъектам РФ предоставлено право устанавливать

дополнительные случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину в собственность бесплатно [1].

Именно данный пункт стал основой для принятия региональных законов о «гаражной амнистии» (Закон Ульяновской области от 21.06.2016 г. № 84-ЗО) и о «сельхоз амнистии» (Закон Ульяновской области от 29.10.2021 г. № 109-ЗО) [2,5].

По нашему мнению, аналогичным правом Ульяновская область как субъект РФ может воспользоваться для узаконения хозяйственных построек.

Предлагаемый нами вариант решения проблемы - это принятие закона, предусматривающего оформление в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, под хозяйственными постройками, возведенными до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, и находящимися во владении гражданина [3].

В законе необходимо предусмотреть, что для оформления земельного участка гражданин проходит следующие стадии:

1) обращается к кадастровому инженеру для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под хозяйственной постройкой;

2) собирает необходимый комплект документов:

– заключение специализированной организации о соответствии хозяйственной постройки требованиям градостроительных норм, строительных норм и правил, нормативных документов по пожарной безопасности;

– один из следующих документов: земельно-правовые документы о выделении земельного участка для возведения хозяйственной постройки или документы, подтверждающие владение таким постройкой, например, договор о подключении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения,

документ, подтверждающий проведение технической инвентаризации объекта до 01.01.2013 г., разрешение на строительство или ввод объекта в эксплуатацию, доказательства проведения инвентаризации территории муниципального образования, содержащий сведения о наличии хозяйственной постройки, договор строительного подряда, судебное решение, устанавливающее факт владения постройкой.

Наследники первоначального владельца хозяйственной постройки или граждане, приобретшие хозяйственную постройку по простой письменной сделке, должны быть включены в перечень лиц, которые вправе воспользоваться правом на оформление земельного участка.

3) подает заявление, схему и комплект документов в уполномоченный орган местного самоуправления, по г. Ульяновску – в Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области.

Уполномоченный орган публикует в официальных средствах массовой информации извещение о предстоящем предоставлении земельного участка с целью выявления лиц, имеющих правопритязания на постройку.

При отсутствии правопритязаний третьих лиц в течение 30 календарных дней уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность бесплатно, которое является основанием для подготовки межевого плана и постановки на кадастровый учет земельного участка.

После присвоения земельному участку кадастрового номера заявителю принимается решение о предоставлении земельного участка, которое направляется в Управление Росреестра по Ульяновской области [4].

### **Выводы**

По нашему мнению, принятие предлагаемого нами проекта закона позволит не только пополнить Единый государственный реестр недвижимости достоверными сведениями о существующих объектах

недвижимости, легализовать сделки с такими объектами, но и пополнить налогооблагаемую базу региона.

#### **Список источников**

1. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Система Консультант Плюс
2. Закон Ульяновской области от 21.06.2016 г. № 84-ЗО (в ред. от 30.05.2022 № 43-ЗО) «О предоставлении членам гаражных кооперативов земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно» // Система Консультант Плюс
3. Закон Ульяновской области от 29.07.2019 г. № 77-ЗО «О внесении изменения в статью 19 Закона Ульяновской области «Градостроительный устав Ульяновской области» // Система Консультант Плюс
4. Закон Ульяновской области от 23.12.2016 г. № 200-ЗО (в ред. от 30.05.2022 г. № 43-ЗО) «О предоставлении гражданам земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, в собственность бесплатно» // Система Консультант Плюс
5. Закон Ульяновской области от 29.10.2021 г. № 109-ЗО (в ред. от 30.05.2022 № 43-ЗО) «О предоставлении на территории Ульяновской области гражданам в собственность бесплатно находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, принадлежавшие колхозам, совхозам или иным сельскохозяйственным организациям» // Система Консультант Плюс
6. Рафикова, Д.Н. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д.Н. Рафикова, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов // Астраханский вестник экологического образования. 2023. № 2. С. 35-40.
7. Хвостов Н.В. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию территории на примере МО «Чердаклинское городское

поселение» Ульяновской области / Н.В. Хвостов, Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, О.Н. Цаповская, // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2022. № 11. С. 705-709.

### References

1. Rossiiskaya Federatsiya. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 g. № 136-FZ // Sistema Konsul'tant Plyus
2. Zakon Ul'yanovskoi oblasti ot 21.06.2016 g. № 84-ZO (v red. ot 30.05.2022 № 43-ZO) «O predostavlenii chlenam garazhnykh kooperativov zemel'nykh uchastkov, na kotorykh raspolozheny garazhi, v sobstvennost' besplatno» // Sistema Konsul'tant Plyus
3. Zakon Ul'yanovskoi oblasti ot 29.07.2019 g. № 77-ZO «O vnesenii izmeneniya v stat'yu 19 Zakona Ul'yanovskoi oblasti «Gradostroitel'nyi ustav Ul'yanovskoi oblasti» // Sistema Konsul'tant Plyus
4. Zakon Ul'yanovskoi oblasti ot 23.12.2016 g. № 200-ZO (v red. ot 30.05.2022 g. № 43-ZO) «O predostavlenii grazhdanam zemel'nykh uchastkov, na kotorykh raspolozheny individual'nye zhilye doma, v sobstvennost' besplatno» // Sistema Konsul'tant Plyus
5. Zakon Ul'yanovskoi oblasti ot 29.10.2021 g. № 109-ZO (v red. ot 30.05.2022 № 43-ZO) «O predostavlenii na territorii Ul'yanovskoi oblasti grazhdanam v sobstvennost' besplatno nakhodyashchikhsya v gosudarstvennoi ili munitsipal'noi sobstvennosti zemel'nykh uchastkov, na kotorykh raspolozheny ob"ekty kapital'nogo stroitel'stva, prinaldezhavshie kolkhozam, sovkhozam ili inym sel'skokhozyaistvennym organizatsiyam» // Sistema Konsul'tant Plyus
6. Rafikova, D.N. Pravovoi status neoformlennykh ob"ektov nedvizhimosti: problemy i perspektivy / D.N. Rafikova, O.N. Tsapovskaya, E.V. Provalova, YU.V. Ermoshkin, S.E. Erofeev, N.V. Khvostov // Astrakhanskii vestnik ehkologicheskogo obrazovaniya. 2023. № 2. S. 35-40.
7. Khvostov N.V. Razvitie redevelopmenta kak napravleniya po preobrazovaniyu territorii na primere MO «Cherdaklinskoe gorodskoe poseleniE» Ul'yanovskoi

Московский экономический журнал. № 3. 2024

Moscow economic journal. № 3. 2024

oblasti / N.V. Khvostov, E.V. Provalova, YU.V. Ermoshkin, S.E. Erofeev, O.N. Tsapovskaya, // *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel'*. 2022. № 11. S. 705-709.

© Рафикова Д.Н., Цапovская О.Н., Провалова Е.В., Ермошкин Ю.В., Ерофеев С.Е., Хвостов Н.В., 2024. *Московский экономический журнал*, 2024, № 3.