УДК 332.3

НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ: ПРИЧИНЫ И ПУТИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ

♦♦♦♦♦

UNREGISTERED LAND PLOTS IN NON-PROFIT SUMMER COTTAGES: CAUSES AND WAYS OF LEGALIZATION

Шелухин Александр Алексеевич
студент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
sanya0105-2003@mail.ru

Титова Вера Эдуардовна
кандидат геолого-минералогических наук,
доктор экономических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
ver4741@yandex.ru

Аннотация. в статье рассматриваются актуальные проблемы, связанные с имеющимися незарегистрированными земельными участками в дачных некоммерческих товариществах (ДНТ) в Российской Федерации. Анализируются правовые, технические и социально-экономические причины их возникновения, выявляются отрицательные последствия для владельцев, государства и общества. Отдельное внимание уделено действующим и потенциальным механизмам легализации таких участков, включая «дачную амнистию», судебные процедуры и административные упрощения. В результате анализа практики и нормативно-правовой базы выводятся рекомендации по совершенствованию земельного и кадастрового учёта.

Ключевые слова: земельный участок, государственный кадастровый учёт, регистрация права, ЕГРН, дачная амнистия, легализация земли, земельные споры.

Shelukhin Aleksandr Alekseevich
Student of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
sanya0105-2003@mail.ru

Titova Vera Eduardovna
Candidate of Geological
and Mineralogical Sciences,
Doctor of Economics,
Associate Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
ver4741@yandex.ru

Annotation. The article discusses current problems related to existing unregistered land plots in non-profit summer cottages (DNT) in the Russian Federation. It analyzes the legal, technical, and socio-economic causes of their occurrence, and identifies the negative consequences for owners, the state, and society. Special attention is paid to current and potential mechanisms for legalizing such plots, including «summer cottage amnesty», judicial procedures, and administrative simplifications. As a result of the analysis of practice and the regulatory and legal framework, recommendations are made to improve land and cadastral registration.

Keywords: land plot, state cadastral registration, registration of rights, EGRN, dacha amnesty, land legalization, land disputes.

Современная система управления земельными ресурсами в Российской Федерации основывается на принципах прозрачности, достоверности и полноты информации, закреплённой в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Однако до сих пор значительное количество земельных участков остаётся вне правового поля – они не поставлены на кадастровый учёт и не имеют зарегистрированного права собственности или иного вещного права. Такие участки не только ограничивают права их фактических пользователей, но и создают риски для правопорядка, налоговой системы и устойчивого территориального развития.

Цель настоящей статьи – выявить причины появления незарегистрированных земельных участков в ДНТ, оценить их правовые и экономические последствия, а также предложить системные пути их легализации.

Причины существования незарегистрированных земельных участков в ДНТ

Незарегистрированные земельные участки в ДНТ возникают по совокупности факторов, которые можно условно разделить на три группы:

1. *Историко-правовые причины*

Многие участки были предоставлены гражданам в советский период или в 1990-х годах на основании решений местных органов власти без необходимого оформления.

Документы того времени (например, постановления о выделении земли) не всегда соответствуют современным требованиям законодательства, что усложняет их признание в качестве правоустанавливающих.

2. *Технические и бюрократические барьеры*

Процедура постановки на кадастровый учёт требует проведения межевания, подготовки технической документации, взаимодействия с кадастровыми инженерами и органами власти. Для многих граждан, особенно в сельской местности или среди пожилых слоёв населения, эти требования оказываются сложными, дорогостоящими и непонятными.

3. *Недостаточная правовая грамотность населения*

Часть граждан полагает, что наличие старого «садового билета» или членской книжки СНТ даёт им полные права на участок. В результате они не стремятся к оформлению, не осознавая юридических рисков, связанных с отсутствием записи в ЕГРН.

Правовые и социально-экономические последствия

Отсутствие регистрации земельного участка приводит к ряду негативных последствий:

– Ограничение прав собственника: невозможно продать, подарить, завещать или использовать участок в качестве залога;

– Риск утраты земли: участок может быть признан бесхозяйным и передан в собственность муниципалитета (ст. 225 ГК РФ);

– Проблема отсутствия постановления на кадастровый учет: при отсутствии кадастрового номера невозможно начисление земельного налога, но это не освобождает от ответственности за самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ) [2];

– Судебные споры: отсутствие чётких границ и правоустанавливающих документов часто приводит к конфликтам с соседями или органами власти;

– Искажение данных градостроительного планирования, что затрудняет развитие инфраструктуры и инвестиционную привлекательность территорий.

Существующие механизмы получения права собственности на земельные участки в ДНТ

«Дачная амнистия»

Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ (в ред. последующих изменений) значительно упростил процедуру регистрации прав на земельные участки, предоставленные до введения Земельного кодекса РФ (2001 г.). С 2024 года «дачная амнистия» продлена бессрочно в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов (Федеральный закон от 14.02.2023 № 20-ФЗ), однако для участков без правоустанавливающих документов требуется дополнительное подтверждение прав [1, 3, 4].

Судебный порядок признания права собственности

В случае отсутствия документов собственник может обратиться в суд с иском о признании права собственности на основании:

– решений органов власти о выделении земли (даже если они не соответствуют текущим формальным требованиям);

– давности владения (ст. 234 ГК РФ);

– членства в СНТ/ДНП и фактического владения участком в течение длительного времени.

Судебная практика по таким делам неоднородна, но в целом склоняется к защите добросовестных владельцев при наличии доказательств фактического владения.

Административный порядок – выкуп у муниципалитета

Если участок не зарегистрирован, но используется гражданином, возможна процедура его выкупа у муниципалитета по кадастровой стоимости. Однако на практике органы власти нередко отказывают в предоставлении участков, ссылаясь на градостроительные ограничения или отсутствие утверждённого проекта межевания [5].

Предложения по совершенствованию системы легализации земельных участков в ДНТ

1. Унификация и упрощение процедуры установления границ – введение бесплатного или субсидируемого межевания для социально уязвимых групп населения.

2. Создание межведомственной платформы для автоматического обмена данными между Росреестром, органами местного самоуправления и СНТ с целью выявления «тёмных зон» в кадастре.

3. Расширение действия «дачной амнистии» на участки, предоставленные в бессрочное пользование или на праве постоянного (бессрочного) пользования, с сохранением упрощённого порядка регистрации.

4. Повышение правовой грамотности через муниципальные центры «Мои документы», общественные приёмные и цифровые ресурсы.

5. Стимулирование легализации – например, временное освобождение от штрафов за самовольное занятие при добровольной регистрации в установленный срок.

Незарегистрированные земельные участки в ДНТ – это не только проблема отдельных граждан, но и системный вызов для эффективного земельного управления в России. Их легализация способствует укреплению прав граждан, повышению собираемости налогов, снижению числа земельных споров и рациональному использованию территории. Реализация комплексного подхода, сочетающего правовые, технические и просветительские меры, позволит постепенно интегрировать «серые» участки в правовое поле и достичь полной прозрачности земельного кадастра [6].

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.12.2024).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».
4. Федеральный закон от 14.02.2023 № 20-ФЗ о бессрочном продлении «дачной амнистии».
5. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.2017 № 30 «О некоторых вопросах, связанных с применением судами законодательства об объектах недвижимости».
6. Судебная практика Арбитражных судов и судов общей юрисдикции по делам о признании права собственности на земельные участки.
7. Методические рекомендации Росреестра по оформлению земельных участков (2023–2024 гг.).

References

1. Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 № 136-FZ (as amended on 08.12.2024).
2. Federal Law № 218-FZ dated 13.07.2015 «On State Registration of Real Estate».
3. Federal Law № 93-FZ dated June 30, 2006, «On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation Regarding the Simplified Registration of Citizens' Rights to Certain Real Estate Objects».
4. Federal Law № 20-FZ dated February 14, 2023, on the indefinite extension of the «dacha amnesty».
5. Resolution № 30 of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated August 24, 2017, «On Certain Issues Related to the Application of Real Estate Legislation by Courts».
6. Judicial practice of Arbitration Courts and Courts of General Jurisdiction in cases involving the recognition of ownership rights to land plots.
7. Rosreestr's Guidelines for the Registration of Land Plots (2023–2024).