

ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПРОЦЕССАМИ

УДК 332.334

ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РАМКАХ ДЕЙСТВИЯ ЗАКОНА О «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ»

Коды JEL: Q 15

Колбнева Е. Ю., кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра, Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I, г. Воронеж, Россия
E-mail: aneler@mail.ru; SPIN-код: 8949-6752

Харитонов А. А., кандидат экономических наук, доцент, декан факультета землеустройства и кадастров, заведующий кафедрой земельного кадастра, Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I, г. Воронеж, Россия
E-mail: kharitonov5757@mail.ru; SPIN-код: 2783-1455

Яньшин А. С., магистрант, факультет землеустройства и кадастров, Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I, г. Воронеж, Россия
E-mail: alesha.janshin@bk.ru; SPIN-код: 2562-5880

Поступила в редакцию 05.03.2025. Принята к публикации 13.03.2025

Аннотация

Актуальность темы. Необходимость наполнения базы данных ЕГРН актуальной и достоверной информацией побуждает государство принимать нормативно-правовые акты, обеспечивающие гражданам возможность воспользоваться упрощенной процедурой постановки объектов недвижимости на кадастровый учет.

Цель. Оценить соотношение польза /вред от реализации на практике положений «дачной амнистии» с точки зрения государства и гражданина. Намечить дальнейшие пути совершенствования нормативно-правового обеспечения земельных отношений на территории Российской Федерации.

Методология. Использованы методы научного познания (наблюдение, сравнение, анализ).

Результаты и выводы. На основе проведенного анализа выявлено несоответствие поставленных целей и полученных результатов в ходе реализации положений «дачной амнистии». Обоснована необходимость осуществления кадастровых работ с целью получения координатного описания границ земельных участков при формировании документов на земельные участки в рамках «дачной амнистии» для последующего их кадастрового учета.

Область применения. Сфера земельно-имущественных отношений, государственный кадастровый учет земельных участков, операции с недвижимостью.

Ключевые слова: дачная амнистия, земельный участок, государственная регистрация прав, домеров, ЕГРН, техническая ошибка.

UDC 332.334

PROBLEMS OF REGISTRATION OF CITIZENS' RIGHTS TO LAND PLOTS WITHIN THE FRAMEWORK OF THE LAW ON «DACHA AMNESTY»

JEL Codes: Q 15

Kolbneva E. Yu., Candidate of Economics, Docent, Docent of the Dept of Land Cadaster, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh, Russia
E-mail: aneler@mail.ru; SPIN-code: 8949-6752

Kharitonov A. A., Candidate of Economics, Docent, Dean of the Faculty Land Management and Cadastre, Head of the Department of Land Cadaster, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh, Russia
E-mail: kharitonov5757@mail.ru; SPIN-code: 2783-1455

Yanshin A. S., Master's student, Faculty of Land Management and Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh, Russia
E-mail: alesha.janshin@bk.ru; SPIN-code: 2562-5880

Received by the editorial office 05.03.2025. Accepted for publication 13.03.2025

Abstract

The relevance of the topic. *The need to fill the USRoRE database with up-to-date and reliable information forces the state to adopt regulatory legal acts that provide citizens with the opportunity to take advantage of the simplified procedure for registering real estate objects for cadastral registration.*

Goal. *Assess the benefit/harm ratio from the implementation in practice of the provisions of the «dacha amnesty» from the point of view of the state and the citizen. Outline further ways to improve regulatory support for land relations in the Russian Federation.*

Methodology. *Methods of scientific cognition (observation, comparison, analysis) were used.*

Results and conclusions. *Based on the analysis, it was revealed that there were inconsistencies between the set goals and the results obtained during the implementation of the provisions of the «dacha amnesty.» The need for cadastral work in order to obtain a coordinate description of the boundaries of land plots when forming documents for land plots within the framework of the «dacha amnesty» for their subsequent cadastral registration is justified.*

Scope of application. *Sphere of land and property relations, state cadastral registration of land plots, real estate operations.*

Keywords: *dacha amnesty, land plot, state registration of rights, domerok, USRoRE, technical error.*

DOI: 10.22394/1997-4469-2025-68-1-145-155

Введение

Современная нормативно-правовая база регулирования земельных отношений на территории Российской Федерации уходит корнями в начало земельной реформы. С отменой монополии государства на землю возникла необходимость быстрого наполнения образовавшегося правового вакуума путем принятия новых законов. При этом основы регулирования рыночного оборота земельных участков создавались практически «с нуля». Четко проработанная последовательность в их появлении отсутствовала. Возникновение большинства нормативно-правовых актов того времени было обусловлено острой необходимостью создания границ, в рамках которых будет существовать реформированное общество. Отдельные положения разных федеральных законов противоречили друг другу, что привело к возникновению «атавизмов», «белых пятен» и других проблем. Отсутствие достаточного количества времени на принятие взвешенных решений негативно сказалось на качестве проводимых реформ.

В последние годы мы наблюдаем положительную динамику в вопросе совершенствования правового обеспечения земельных отношений, в том числе, за счет приведения в соответствие положений, содержащихся в нор-

мативно-правовых актах различных уровней. Однако, в современном законодательстве до сих пор присутствуют определенные несоответствия. Государство постоянно прорабатывает пути их устранения за счет создания различных механизмов, одним из них по праву можно считать применение различных видов «земельных амнистий».

Актуальные проблемы оформления в упрощенном порядке прав граждан на земельные участки в рамках реализации положений «дачной амнистии»

На данном этапе, целью государства является возвращение в оборот земельных участков, которые не были в свое время оформлены гражданами в установленном порядке.

Само понятие «амнистия», применительно к объектам кадастрового учета, появилось после вступления в силу Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ [1], который в народе получил название «дачная амнистия». Ее положения распространяются на объекты, обозначенные на рисунке 1.

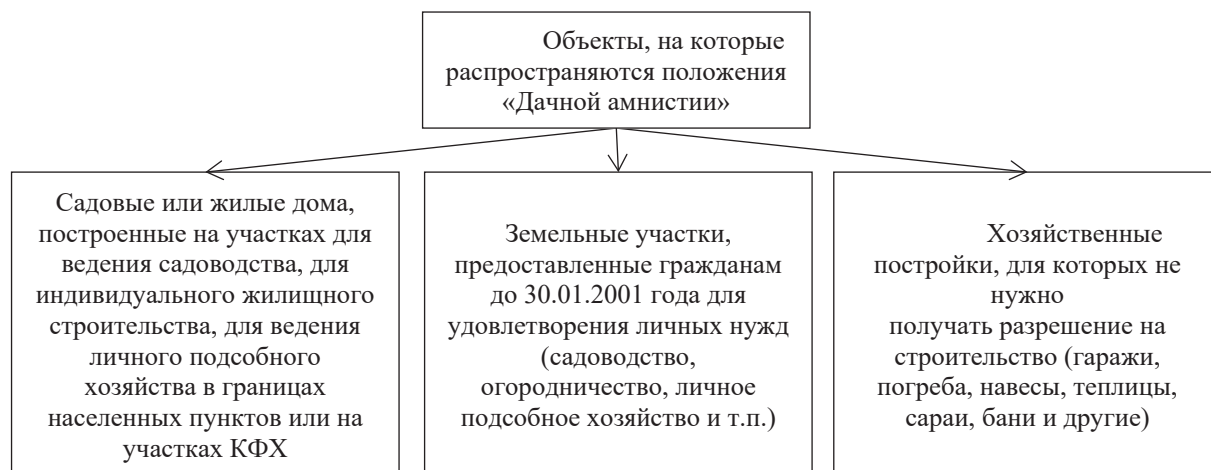


Рис. 1. Объекты, на которые распространяются положения «дачной амнистии»

Дачная амнистия предполагает упрощенный порядок постановки на учет данных объектов с последующей регистрацией прав на них. Для этого гражданам необходимо предоставить следующие документы:

1) заявление;

2) документ, удостоверяющий личность;

3) правоустанавливающие документы [10, 11].

Технология внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, согласно положениям «дачной амнистии», представлена на рисунке 2 [9].

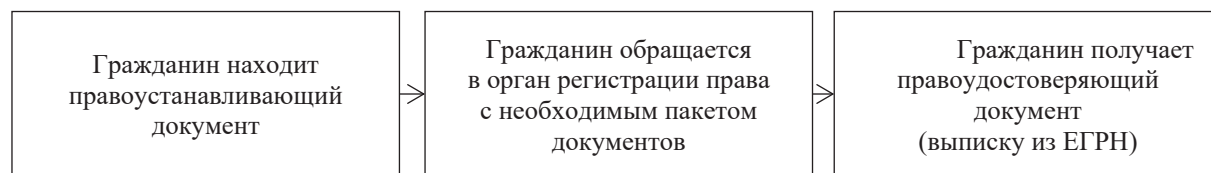


Рис. 2. Технология внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, согласно положениям «дачной амнистии»

Главным отличием данной технологии от традиционной является отсутствие необходимости процедуры межевания, стоимость которой зачастую отталкивала собственников таких объектов от процедуры регистрации прав. Данная мера стала серьезным стимулом для граждан и способствовала постановке на кадастровый учет миллионов объектов недвижимости. Ее эффективность подтверждается также многократным продлением срока действия «дачной амнистии».

Вместе с тем, после внесения сведений об участке в базу данных ЕГРН, многие владельцы сталкиваются с такой проблемой, как отсутствие возможности совершать сделки с принадлежащими им объектами недвижимости, так как согласно действующему законодательству, это невозможно при отсутствии координатного описания границ объекта кадастрового учета. Кроме того, никто не отменял существующие споры о границах земельного участка, которые зачастую возникают между соседями.

Все эти проблемы можно решить только межеванием принадлежащего гражданину объек-

та регистрации права. То есть проведение кадастровых работ в отношении земельного участка является необходимым, несмотря на наличие упрощенной технологии постановки данного объекта недвижимости на кадастровый учет.

Выявленные несоответствия доказывают, что наше законодательство все еще далеко от совершенства и требует серьезной доработки.

Для большего понимания порядка реализации положений «дачной амнистии» и существующих проблем, которые возникают при оформлении права собственности на объект недвижимости, рассмотрим ее применение на примере конкретного земельного участка, предоставленного гражданину для ведения личного подсобного хозяйства.

Рассматриваемый участок был предоставлен гражданину на праве частной собственности, которое возникло 12 марта 1997 года на основании указа Президента РФ от 27.10.1993 года № 1767 [6], а также вместе со вступлением в силу Постановления сельской администрации от 12.03.1997 г. № 4, что подтверждается свидетельством о праве собственности на зем-

лю (серия РФ-ХХVII 36-13-08 № 0273524). Данное свидетельство представлено на рисунке 3.

Взятый нами в качестве примера объект недвижимости представляет собой земельный участок, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, обособлено от селитебной территории. Подобные участки используются гражданами для выращивания сельскохозяйственной продукции, которую они в дальнейшем используют для удовлетворения собственных нужд. В народе подобные объекты недвижимости получили название «домерки».

Практика предоставления таких участков от государства в сельской местности получила свое распространение еще во времена СССР, т. к. сельские жители в большинстве своем самостоятельно обеспечивали себя продуктами питания. Ранее упомянутый факт, а также то, что зачастую приусадебные участки имели неболь-

шую площадь, подтолкнуло правительство к повсеместному наделению граждан «домерками».

Следует отметить, что данное свидетельство о праве собственности имеет отношение к двум земельным участкам. Они имеют одинаковый вид разрешенного использования (ВРИ) — для ведения личного подсобного хозяйства. Один из них относится к категории земель населенных пунктов и имеет площадь 2100 кв. м, а другой, рассматриваемый нами, относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Его площадь, в соответствии с полученными в итоге документам, и составляет 6000 кв. м, хотя это значение несколько отличается от реального. Данный факт еще раз указывает на важность и необходимость осуществления процедуры межевания, т. к. именно она позволяет точно установить местоположение границ объекта и защищает собственника от земельных споров с соседями.

Выдано (дата - число, месяц, год) _____ на основании _____

Указа Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767
"О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" и
постановлением Краснологодской сельской администрации
от 12.03.1997г. № 4

_____ (наименование органа регистрационного учета недвижимости)

_____ (Ф. И. О. гражданина, юр. лица, наследников, наследников)

Свидетельство о праве собственности на земельный участок (частный, общий, государственной, муниципальной собственности)

приобретено право _____ с Красный Лог ул. Сидорина

по адресу _____

общей площадью _____ 0.72 га

ОПИСАНИЕ СОБСТВЕННОСТИ

земельный участок земли населенных пунктов, личное подсобное хозяйство

ОГРАНИЧЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ И ОБРЕМЕНЕНИИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ: ограничений в использовании и обременений на земельный участок нет.

Свидетельство составлено в двух экземплярах, из которых первый выдан _____

_____ (Ф. И. О. государственного служащего, должностного лица, уполномоченного на подписание, заверения, заверения, заверения)

Комземресурсах Каширского Района

Комземресурсах Каширского Района

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Регистрационный номер № 608 от 12 03 97

Свидетельство на право собственности на землю является документом, удостоверяющим с момента регистрации право собственности на земельный участок и земельную долю при совершении сделок, купли-продажи, залога, аренды, а также осуществлении иных действий по распоряжению земельными участками в соответствии с действующим законодательством. В случае изъятия или выкупа земельного участка или земельной доли собственник имеет право получить его стоимость и возмещение причиненных убытков, включая упущенную выгоду.

Собственники земельных участков или земельных долей должны использовать их строго по целевому назначению.

Совершение сделок и иных действий по распоряжению земельным участком

№ документа	Название документа	Дата выдачи	Дата регистрации документа	Сумма сделки	Стороны, в пользу которых осуществлены данные действия	Подпись регистратора

При оформлении документов по сделкам, либо иным действиям в отношении участка, право собственности на который удостоверяется настоящим свидетельством, наименование сторон и описание участка должны строго соответствовать данным, указанным в свидетельстве.

Государственный архив документов

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Рис. 3. Свидетельство о праве собственности на землю

Также следует упомянуть, что в данном документе площадь обоих участков указана неверно. Площадь первого участка составляет 1800 кв. м,

а второго 5600 кв. м. При этом схематичный план обоих участков содержит ошибки и отличается от реальных форм. План представлен на рисунке 4.

Имея на руках такой документ, гражданин решил внести сведения о земельном участке в базу данных ЕГРН, воспользовавшись возможностями, которые дает «дачная амнистия». Для начала ему необходимо было получить выписку из похозяйственной книги, которая, в данном случае, будет выступать правоустанавливающим документом.

Для ее получения владелец обратился в администрацию сельского поселения, по месту хранения похозяйственных книг. Они представляют собой документы, в которых отражены сведения о составе семьи, размерах и структуре личного хозяйства сельских жителей.

**Приложение
к свидетельству на право собственности на землю серии РЭ № 36В08
№ 027352 4**

ПЛАН
земельного участка, находящегося в собственности []

Цель представления участка: для ведения личного подсобного хозяйства.
Площадь 0,72 га.

Масштаб 1 : 1000

План изготовлен с использованием натуральных измерений

Заместитель:
председателя по земельным ресурсам и землеустройству Каширского района
[Signature] А.К.Ларин

План составил
специалист по земельным вопросам Краснологовской сельской администрации
[Signature] В.М.Галкина.
"18" июля 1997г.
Собственник []

[Circular Stamp: Министерство земельных и лесных ресурсов Московской области, Краснологовская сельская администрация]

Филиал АУ «МЦ» в с. Каширском

Рис. 4. План земельного участка
(красным цветом выделен рассматриваемый земельный участок)

Сведения о земельных участках вносились в похозяйственные книги на основании журналов, предварительно составленных работниками сельской администрации. Большая часть из них были составлены путем измерения участков шагами или земельным циркулем (сажнем), т. е. без использования специального оборудова-

ния. Журнал представлял собой таблицу, состоящую из 5 колонок. В нем указывались: номер домовладения, ФИО субъекта права, площади приусадебного участка, «домерка», а также суммарный размер земельной площади, закрепленной за домовладельцем. Пример оформления подобных журналов представлен на рисунке 5.

ул. Сидориха с/города				
№ дома	РР Ч.О.	удомля	домерки	Всего (201)
2.		0,21 50; 47/40	0,54	0,45
4		0,08 20; 44/44	0,25 130; 21/21 0,41 120 (120; 16/16)	0,74
4 а				
6 а	Баня шир. 38 м дл. 20 м	ширина 53 м длина 19/16 м.		1800 кв. м. 0,46, 38 м
6 а				
6 а		0,08 37; 22/22	0,19 130; 15/15 0,28 120; 24/24	0,56

Рис. 5. Пример оформления журналов со сведениями о земельных участках (красным цветом выделен рассматриваемый земельный участок)

Уже на этом этапе мы можем увидеть, что, согласно данным журнала, площадь рассматриваемого участка несколько отличается от указанной в свидетельстве о праве собственности на землю. В соответствии с информацией, представленной в данном документе, она равна 5400 кв. м. Что свидетельствует о необходимости использования геодезического оборудования при определении координат границ и площади земельного участка и о недопустимости применения таких методов измерения, как шаги или же земельный циркуль (сажень).

Также необходимо упомянуть, что в сельской администрации отсутствуют задокументированные сведения о месторасположении участка, что усложняет проблему, т. к. сотрудники отказывают в выдаче выписки при незнании собственником его фактической дислокации. Отказ связан с тем фактом, что из-за отсутствия какого-либо принципа «нарезания» таких земельных участков в органе местного самоуправления не существует связанных между собой данных о владельцах и идентификаторах участков. По сути, в органе власти хранятся два самостоятельных списка:

1. Список с указанием ФИО граждан и площадью земельных участков, которые им принадлежат. Данный список упорядочен по адресам жителей населенного пункта. Пример его был представлен ранее (рисунок 5).

2. Список «домерков» с указанием их идентификаторов, которые были за ними закреплены, как за объектами недвижимости. К ним относятся: площадь, адрес, кадастровый номер, категория земель, вид разрешенного использования и т. д. Однако ФИО владельцев таких участков в данном списке отсутствуют.

Поэтому единственной характеристикой, позволяющей связать эти списки между собой, является площадь, значение которой у многих участков совпадает. Совокупностью этих факторов объясняется отказ со стороны сотрудников местной администрации в выдаче выписки из похозяйственной книги.

Благодаря тому, что гражданин, участок которого был взят нами для примера, знал его фактическое месторасположение, получить выписку ему не составило труда. В процессе ее подготовки выяснилось, что рассматриваемый земельный участок не имеет собственного адреса. В связи с этим было издано соответствующее Постановление администрации сельского поселения, согласно которому участок получил один из своих идентификаторов. Кроме того, из постановления мы можем узнать закрепленный за участком кадастровый номер — 36:13:3200008:3.

После издания и вступления в силу постановления был запущен процесс формирования выписки из похозяйственной книги, правила подглавления которой регулируется приказом Росреестра от 25 августа 2021 г. № П/0368 «Об установлении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок» [4].

Гражданином была получена выписка из похозяйственной книги, составленная по форме, утвержденной приказом Росреестра от 7 марта 2012 г. № П/103 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок» (рисунок 6) [7].

Следует отметить, что использование данной выписки является недопустимым ввиду того факта, что приказ, на основе которого она была составлена, уже давно отменен. Однако, несмотря на это, выписка была принята органом регистрации права.

Также из информации, представленной в выписке, мы можем увидеть, что наш участок вновь поменял свою площадь. Теперь она составляет 6000 кв. м. Связано это с тем, что все списки, используемые местной администрацией, переведены в электронный вид и основываются на данных перерасчета площадей, которые были указаны на бумажных носителях, не сохранившихся до настоящего времени.

Также в форме содержания выписки есть один серьезный недостаток. Она не предусматривает включения в свой текст данных о месторасположении земельного участка, т. е. привязки к кадастровому делению территории Российской Федерации и наличия кадастрового номера объекта недвижимости. Основным ориентиром является его адрес. Мы считаем, что это серьезный недостаток. Так как кадастровый номер является одной из главных характеристик, позволяющих однозначно идентифицировать объект, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Данный факт, как мы увидим в дальнейшем, сыграет свою роль. Впоследствии гражданин обратился в орган, уполномоченный на регистрацию права, где после истечения определенного срока им была получена выписка из ЕГРН.

Следует обратить внимание, что рассматриваемому нами участку был присвоен новый кадастровый номер, т. е. 36:13:1700002:608, что, основываясь на имеющейся у нас информации, выглядит странным. Тем более номер кадастрового квартала, который указан в структуре нового номера, не соответствует фактическому месторасположению объекта недвижимости, что нарушает нормы приказа Росреестра от 23 мая 2023 г. № П/0183 [5]. Этот факт может показаться странным, однако все встает на свои места при получении выписки из ЕГРН на участок 36:13:3200008:3.

Оказывается, что вся проблема состоит в адресе земельного участка. Так как сведения об участке 36:13:3200008:3 уже содержались в ЕГРН, при этом данный объект недвижимости уже имел свой уникальный адрес, а правоустанавливающим документом, в нашем случае, выступает выписка из похозяйственной книги, которая не содержит кадастрового номера и, согласно сведениям из нее же, имеет отличающийся, но, стоит признать, все таки похожий адрес, объект регистрации права был рассмотрен как новый земельный участок.

При этом участок с указанным кадастровым номером не принадлежит гражданину. Поэтому мы не можем увидеть сведения о собственнике, что является следствием вступления в действие Федерального закона от 14 июля 2022 года № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»» [3], который существенно осложнил проведение кадастровых работ из-за введенных ограничений, из-за которых кадастровый инженер, при заказе выписки, не может установить личности владельцев смежных участков.

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
от 07.03.2012 № П/103

**Выписка
из похозяйственной книги о наличии у гражданина права
на земельный участок**

с. Красный Лог
(место выдачи)

13.11.2023
(дата выдачи)

Настоящая выписка из похозяйственной книги подтверждает, что гражданину

(фамилия, имя, отчество полностью)
дата рождения _____ документ, удостоверяющий личность _____
паспорт _____ выдан _____
(вид документа, удостоверяющего личность) (серия, номер)

(наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность)
Код подразделения _____

Проживающему по адресу: _____

принадлежит на праве пользования
(вид права, на котором гражданину принадлежит земельный участок)
земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства,

общей площадью 6000 кв. м., расположенный по адресу: Воронежская область, Каширский район, восточнее с. Красный Лог, участок № 2

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

о чем в похозяйственной книге № 1, лиц. счет № 1а заложенной с 01.01.1997 года по

(реквизиты похозяйственной книги: номер, дата начала и окончания ведения книги,

31.12.2001 года Краснологской сельской администрацией Каширского района Воронежской области.

(наименование органа, осуществляющего ведение похозяйственной книги).

«01» января 1999 г. сделана запись на основании _____

(реквизиты документа, на основании которого в похозяйственную книгу внесена запись о наличии у гражданина права на земельный участок)

Глава администрации
Краснологского сельского поселения
Каширского муниципального района
Воронежской области
(должность) 3



(подпись)

М.П.

Горин Д.В.
(Ф.И.О.)

Рис. 6. Выписка из похозяйственной книги

Таким образом, земельному участку был присвоен уникальный кадастровый номер, и он оказался задублированным в базе данных ЕГРН.

В современном законодательстве подобные случаи классифицируются как технические ошибки. Для их устранения собственнику необходимо обратиться в орган регистрации права с определенным пакетом документов. В рассмотренном нами случае в него будут входить:

- 1) заявление на исправление технической ошибки;
- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя;

3) выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 36:13:1700002:608 (объект недвижимости, принадлежащий собственнику);

4) выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 36:13:3200008:3 («объект-дубль»).

Заключение

Несмотря на более чем 15-летний период действия «дачной амнистии» все еще остается множество участков, владельцы которых не воспользовались ее льготами. Тому виной множество причин, но, наверное, главной из них является тот «технологический ад», который им

предстоит для этого пройти. Как мы можем увидеть из рассматриваемого примера, при учете того факта, что у гражданина было свидетельство о праве собственности, сотрудники администрации сельского поселения не могли в течение нескольких дней найти запись в похозяйственной книге для выдачи справки. При этом в сельской администрации отсутствует какое-либо описание месторасположения таких участков, что дополнительно усложняет процедуру постановки на кадастровый учет, так как, если гражданин не знает его фактического месторасположения, что бывает нередко, ему откажут в выдаче справки.

Несмотря на то, что в рассмотренном нами примере сведения об участке были внесены в ЕГРН и объект недвижимости был закреплен за своим собственником, он, как нам удалось выяснить, оказался задублирован. Такая ситуация может повлечь за собой следующие проблемы:

— орган местного самоуправления может распорядиться объектом-дублем по своему усмотрению;

— Росреестр может приостановить кадастровый учет и регистрацию прав при проведении кадастровых работ или регистрации сделок с объектом недвижимости;

— нотариус может отказать в оформлении наследства или сделки.

Однако, «дачная амнистия» и подобные ей нормативно-правовые акты необходимы для государства. Ведь реализация ее положений несет и положительные моменты. Граждане получают право оформить в установленном порядке свое имущество и, как следствие, совершать с ним сделки. При этом возвращение таких объектов недвижимости в оборот ведет к пополнению бюджетов органов местной власти за счет увеличения налогооблагаемой базы, а также наполнения ЕГРН сведениями о недвижимом имуществе.

Отметим отрицательные моменты. Наиболее существенным является то, что из-за действия «амнистий» государство не получает полноценные сведения об объектах кадастрового учета. Например, отсутствие координатного описания границ земельного участка, которое необязательно подготавливать при реализации положений о «дачной амнистии», напрямую сказывается на точности определения его площади, а это уже, в свою очередь, влияет на величину земельного налога.

Но, несмотря на это, государство постоянно продлевает и модернизирует данный нормативно-правовой акт. Так, с 1 июля 2022 года вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2021 № 478-ФЗ

[2], который получил название «дачная амнистия 2.0». Данный правовой документ приравнял право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования к праву собственности, а также продлил срок «амнистии» до 1 марта 2031 года [8]. Такое решение со стороны государства можно объяснить тем, что, несмотря на длительный период действия «дачной амнистии», все еще остаются непереоформленные участки. Также к продлению действия способствует популярность амнистий в народе: за все время своего действия процедурой упрощенного оформления прав на недвижимое имущество воспользовалось более 15 млн граждан России [12].

Однако, несмотря на все вышесказанное, решение любых спорных моментов требует колоссального количества времени, а действующая земельная реформа, которая, несмотря на более чем 30-летний период действия, все еще не дала ответы на многие проблемные острые вопросы.

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи.

ЛИТЕРАТУРА

1. 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 № 93-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

2. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

3. О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» : федер. закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

4. Об установлении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина

права на земельный участок : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.08.2021 № П/0368 // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

5. Об утверждении порядка кадастрового деления территории российской федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22.05.2023 № П/0183 // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

6. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 (утратил силу с 25 февраля 2003 года) // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

7. Об установлении формы выписки из хозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 07.03.2012 № П/103 (утратил силу с 28 октября 2021 года) // Официальный интернет-портал правовой информации. — URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 06.10.2024).

8. Панин Е. В. «Дачная амнистия 2.0» как инструмент вовлечения земельных участков в гражданский оборот недвижимого имущества / Е. В. Панин, А. С. Яньшин // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства : материалы V международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. — Воронеж : Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2023. — С. 266—272.

9. Панин Е. В. О важности проведения государством различных «амнистий» в сфере земельно-имущественных отношений / Е. В. Панин, А. С. Яньшин // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства : материалы V международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. — Воронеж : Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2023. — С. 273—279.

10. Теория и практика землеустроительной и кадастровой деятельности / Е. В. Недикова, В. Д. Постолов, Д. И. Чечин [и др.]. Часть 1. — Воронеж : Истоки, 2022. — 186 с.

11. Теория и практика землеустроительной и кадастровой деятельности / Е. В. Недикова,

В. Д. Постолов, Д. И. Чечин [и др.]. Часть 2. — Воронеж : Истоки, 2022. — 203 с.

12. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт: [сайт]. — URL: <http://www.rosreestr.ru/> (дата обращения 06.10.2024). — Текст: электронный.

LITERATURE

1. On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation on the issue of registration in a simplified manner of citizens' rights to certain objects of immovable property : federal law dated 06/30/2006 No. 93-FL (editorial staff dated 10/29/2024) // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

2. On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation : federal law dated 12/30/2021 No. 478-FL (editorial staff dated 06/28/2022) // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

3. On Amendments to the Federal Law «On Personal Data», Certain Legislative Acts of the Russian Federation and Invalidation of Part Fourteen of Article 30 of the Federal Law «On Banks and Banking Activities» : federal law dated 07/14/2022 No. 266-FL // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

4. On establishing the form of an extract from the household book on whether a citizen has the right to a land plot : Order of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography dated 08/25/2021 25.08.2021 No. П/0368 // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

5. On approval of the procedure for cadastral division of the territory of the Russian Federation, the procedure for assigning cadastral numbers, registration numbers, and registration numbers to real estate objects : Order of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography dated 05/22/2023 No. П/0183 // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

6. On the regulation of land relations and the development of agrarian reform in Russia : Decree of the President of the Russian Federation dated 10/27/1993 No. 1767 (expired dated 02/25/2003) // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

7. On establishing the form of an extract from the household book on whether a citizen has the right to a land plot : Order of the Federal Service

for State Registration, Cadastre and Cartography dated 03/07/2012 No. П/103 (expired dated 10/28/2021) // The official Internet portal of legal information. — URL: www.pravo.gov.ru/ (date of access 18/02/2025).

8. Panin E. V. «Dacha amnesty 2.0» as a tool for involving land plots in the civil turnover of real estate / E. V. Panin, A. S. Yanshin // Actual problems of land management, cadastre and environmental management : Proceedings of the V International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Land Management and Cadastre of the All-Russian State Agrarian University. — Voronezh : Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, 2023. — Pp. 266—272.

9. Panin E. V. On the importance of various «amnesties» by the state in the field of land and property relations / E. V. Panin, A. S. Yanshin // Actual problems of land management, cadastre and environmental management : Proceedings of the

V International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Land Management and Cadastre of the All-Russian State Agrarian University. — Voronezh : Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, 2023. — Pp. 273—279.

10. Theory and practice of land management and cadastral activities / E. V. Nedikova, V. D. Postolov, D. I. Chechin [and others]. Part 1. — Voronezh : Istoki Publishing House, 2022. — 186 p.

11. Theory and practice of land management and cadastral activities / E. V. Nedikova, V. D. Postolov, D. I. Chechin [et al.]. Part 2. — Voronezh : Istoki Publishing House, 2022. — 203 p.

12. Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography: official website: [website]. — URL: <http://www.rosreestr.ru/> (date of access 18/02/2025). — Text: electronic.

УДК 338.262

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Коды JEL: M38, R58

Кривошеев Ю. И., аспирант, Воронежский институт экономики и социального управления, Воронеж, Россия

E-mail: Krivosheev.yuri@gmail.com; SPIN-код: отсутствует

Поступила в редакцию 13.01.2025. Принята к публикации 11.02.2025

Аннотация

Актуальность темы. Необходимость проведения анализа методических подходов к оценке эффективности управления комплексным развитием территории муниципального образования и поиска актуальных путей совершенствования системы показателей оценки эффективности в социальном и экологическом контексте.

Цель. Исследовать проблемные аспекты оценки эффективности управления комплексным развитием территории, проанализировать показатели эффективности проектов комплексного развития территории, сформулировать предложения по совершенствованию их применения.

Методология. Исследование основано на системном подходе с применением методов сравнительного и логического анализа, систематизации данных.

Результаты и выводы. В ходе исследования определено, что применяемые на практике методические подходы к оценке эффективности управления комплексным развитием территории муниципального образования не в полной мере соответствуют заявленным целям и принципам ее комплексного развития, требуют развития и совершенствования. Сформулированы предложения по совершенствованию оценки социальной и экологической эффективности проектов комплексного развития территории в долгосрочной перспективе, предложены ключевые показатели оценки эффективности управления комплексным развитием территории.

Область применения. Результаты исследования могут быть использованы в процессе совершенствования методики оценки эффективности управления комплексным развитием территории муниципального образования.

Ключевые слова: комплексное развитие территории, муниципальное образование, управление оценкой эффективности, показатели эффективности.