

*А. Р. Быханова<sup>1✉</sup>, Е. С. Стегниенко<sup>1</sup>*

## **Правовые и методические аспекты самовольного строительства и занятия земельных участков в г. Новосибирске: анализ судебной практики и влияние на экономическое развитие города**

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

**Аннотация.** На территории Новосибирска находится большое количество объектов, которые, согласно действующему законодательству, являются самовольными постройками. Такие объекты возведены без предупреждения администрации о планируемом строительстве, а также нередко самовольные постройки нарушают градостроительные нормы, или возведены на земельных участках, которые не предназначены для этого (согласно виду разрешенного использования). Также на территории Новосибирска зафиксированы самовольные занятия земель. Многие собственники незаконно увеличивают площадь своей недвижимости, например, на земельном участке ставят намеренно забор дальше от фактически определенных границ. Согласно действующему законодательству, такие маневры являются незаконными. Существуют разные виды самозахватов земель: занятие участков, у которых есть собственники или занятие государственной, муниципальной земли. Проблема самовольного строительства и самозахватов земли заключается в отсутствии налогообложения данных объектов, из-за этого в бюджет Новосибирска не поступает значительная часть доходов. Также проблемой самовольных построек является угроза жизни, так как зачастую данные объекты возводятся без установленных градостроительным законодательством правил. Целью исследования является проведение анализа судебной практики самовольного строительства и занятия земельных участков на территории Новосибирска, а также выявление экономического влияния на развитие муниципального образования. Для того, чтобы решить данную проблему необходимо ужесточить контроль за самозахватами земель и самовольного строительства, а также выделить средства на комплексные кадастровые работы для постановки на учет или изъятия/сноса уже захваченных земель или самовольных построек. Также необходимо информировать собственников о важности постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрации прав.

**Ключевые слова:** самовольная постройка, самовольное занятие земель, налогообложение, город Новосибирск

*A. R. Bykhanova<sup>1✉</sup>, E. S. Stegnienko<sup>1</sup>*

## **Legal and methodological aspects of unauthorized construction and occupation of land plots in Novosibirsk: analysis of judicial practice and impact on the economic development of the city**

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

**Abstract.** There are a large number of objects in Novosibirsk that, according to current legislation, are unauthorized buildings. Such objects are erected without warning the administration about the planned construction, and often unauthorized buildings violate urban planning regulations, or are erected on land plots that are not intended for this (according to the type of permitted use).

Unauthorized land occupations have also been recorded in Novosibirsk. Many owners illegally increase the area of their real estate, for example, they deliberately put a fence on a land plot further from the actually defined boundaries. According to current legislation, such maneuvers are illegal. There are different types of unauthorized land seizures: occupation of plots that have owners or occupation of state, municipal land. The problem of unauthorized construction and unauthorized land seizures is the lack of taxation of these objects, because of this, a significant part of the income does not go to the Novosibirsk budget. Another problem with unauthorized buildings is the threat to life, since often these objects are erected without the rules established by urban planning legislation. The purpose of the study is to analyze the judicial practice of unauthorized construction and occupation of land plots in Novosibirsk, as well as to identify the economic impact on the development of the municipality. In order to solve this problem, it is necessary to tighten control over illegal seizures of land and unauthorized construction, as well as to allocate funds for comprehensive cadastral works for registration or seizure/demolition of already seized lands or unauthorized buildings. It is also necessary to inform owners about the importance of registering real estate objects with the state cadastral register and registering rights.

**Keywords:** unauthorized construction, unauthorized occupation of land, taxation, the city of Novosibirsk

### *Введение*

На территории Новосибирска находится большое количество объектов, которые, согласно действующему законодательству, являются самовольными постройками. Такие объекты возведены без предупреждения администрации о планируемом строительстве, а также нередко самовольные постройки нарушают градостроительные нормы, или возведены на земельных участках, которые не предназначены для этого (согласно виду разрешенного использования). Также на территории Новосибирска зафиксированы самовольные занятия земель. Многие собственники незаконно увеличивают площадь своей недвижимости, например, на земельном участке ставят намеренно забор дальше от фактически определенных границ. Проблема самовольного строительства и самозахватов земли заключается в отсутствии налогообложения данных объектов, из-за этого в бюджет Новосибирска не поступает значительная часть доходов. Также проблемой самовольных построек является угроза жизни, так как зачастую данные объекты возводятся без установленных градостроительным законодательством правил.

Целью исследования является анализ судебной практики самовольного строительства и занятия земельных участков на территории Новосибирска, а также выявление экономического влияния на развитие муниципального образования.

Для достижения цели исследования необходимо решить ряд задач, а именно:

- изучить теоретические основы самовольного строительства и занятия земельных участков;
- выявить порядок признания объекта самовольной постройкой и процесс признания права собственности на такие объекты;
- рассчитать упущенную выгоду для бюджета Новосибирска из-за отсутствия налогообложения на самовольные постройки и самозахваты земли;

– найти методы совершенствования правовых аспектов в области самовольного строительства и занятия земельных участков.

Объектом исследования выступает территория Новосибирска.

Предметом исследования является самовольное строительство и занятие земельных участков.

### ***Методы и материалы***

В ходе исследования использовалось действующее законодательство, а именно Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ [1], Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 [2], интернет-ресурс с базой судебных актов, судебных решений и нормативных документов «СудАкт» [3], технический отчет о выполнении аэрофотосъемочных работ на территории Дзержинского и Калининского районов г. Новосибирска.

### ***Результаты***

Новосибирская область (НСО) – субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр – город Новосибирск. Общая площадь Новосибирска – 502 км<sup>2</sup>, численность населения – 1 633 851 человек.

Согласно техническому отчету о выполнении аэрофотосъемочных работ (выполнен в 2018 г., но актуализирован в 2020 г.) на территории Дзержинского и Калининского районов г. Новосибирска, выявлена площадь самозахватов земель 2,48 км<sup>2</sup> (2 483 952 м<sup>2</sup>). При этом площадь двух районов составляет 77,7 км<sup>2</sup>, то есть 3,2% от земель Дзержинского и Калининского районов занимают самозахваты земель. В ходе выполнения работ также выявлено 2147 объектов капитального строительства, которые имеют признаки самовольного строительства, временных и некапитальных объектов выявлено 1270 штук. Около 456 земельных участков (0,88 км<sup>2</sup>) не используются, хотя были предоставлены гражданам.

По данным аэрофотосъемочных работ в Дзержинском и Калининском районах можно сделать примерный расчет потерь бюджета.

В табл. 1 приведены площади самозахваченных земельных участков государственной собственности, распределенные по видам разрешенного использования (ВРИ).

*Таблица 1*

**Площади самозахваченных земельных участков по ВРИ**

| 1 | Назначение                 | Площадь, кв.м. |
|---|----------------------------|----------------|
| 2 | Киоск, киоски              | 4,47801        |
| 3 | Остановка                  | 19,9335        |
| 4 | Киоск                      | 23,9967        |
| 5 | Сад/огород                 | 53,392         |
| 6 | Строительные материалы     | 87,9505        |
| 7 | Многоквартирный жилой дом  | 140,013        |
| 8 | возможна реестровая ошибка | 234,973        |

|    |                                                                                      |           |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9  | Павильон                                                                             | 277,109   |
| 10 | Гараж/Гаражи/Контейнеры                                                              | 338,706   |
| 11 | Строится                                                                             | 384,761   |
| 12 | Переформирование                                                                     | 386,81    |
| 13 | Стоянка                                                                              | 560,928   |
| 14 | Совпадает со снятым ЗУ                                                               | 647,534   |
| 15 | Действующее разрешение на использование                                              | 714,654   |
| 16 | ИЖС                                                                                  | 783,068   |
| 17 | Капитальные гаражи                                                                   | 1254,83   |
| 18 | Пусто                                                                                | 1819,3    |
| 19 | ЮЛ                                                                                   | 2561,62   |
| 20 | Фундамент                                                                            | 2990,6    |
| 21 | Разрушено                                                                            | 3206,47   |
| 22 | В стадии строительства или сноса                                                     | 4157,12   |
| 23 | Сад/огород/обрабатываемое поле                                                       | 6524,3    |
| 24 | Строительная техника / строительные материалы/строительный мусор                     | 14443,38  |
| 25 | Кладбище                                                                             | 33364,77  |
| 26 | ЮЛ / Признаки хозяйственной (коммерческой деятельности)                              | 73187,15  |
| 27 | Дом на 2-х и более хозяев либо несколько ИЖС, в том числе с приусадебными участками. | 85290,62  |
| 28 | ЗУ с индивидуальными жилыми домами                                                   | 437046,37 |

Распределяем полученные площади по сегментам использования согласно среднему уровню кадастровой стоимости в г. Новосибирске. Полученные результаты являются наиболее точными, так как удельный показатель кадастровой стоимости сильно отличается в зависимости от ВРИ земельных участков.

Подробный расчет кадастровой стоимости самозахваченных земель государственной собственности [4]:

Кадастровая стоимость =  $(140,013 \text{ м}^2 * 3277,52 \text{ руб/м}^2) + (4,47801 + 23,9967 + 277,109 + 2561,62 + 73187,15 * 3862,41 \text{ руб/м}^2) + (87,9505 + 14443,3 * 1273,83 \text{ руб/м}^2) + (19,9335 + 338,706 + 560,928 + 1254,83 * 1819,73 \text{ руб/м}^2) + (33364,77 * 9,96 \text{ руб/м}^2) + (53,392 + 783,068 + 6524,3 + 85290,62 + 437046,37 * 422,8 \text{ руб/м}^2) + (234,973 + 384,761 + 386,81 + 647,534 + 714,654 + 1819,3 + 2990,6 + 3206,47 + 4157,12 * 4,65 \text{ руб/м}^2) = 489\,061\,196 \text{ рублей.}$

Земельный налог =  $489\,061\,196 \text{ рублей} * 0,0025 = 1\,222\,652,99 \text{ рублей в год.}$

Таким образом, исходя из полученных данных по площадям самозахваченных земель и их ВРИ в Калининском и Дзержинском районах г. Новосибирска, проведен расчет упущенной выгоды от отсутствия налогообложения, она составила 1 222 652,99 рублей ежегодно. Данную сумму ежегодно теряет местный бюджет г. Новосибирска только по заданным районам города.

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

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

2) ужесточить наказание для лиц, которые нарушают земельное законодательство, увеличить штрафы за самозахваты земель;

3) разработать упрощенную регистрацию на самострой, чтобы включить их в налогооблагаемую базу.

Рассмотрим подход, который наиболее целесообразен для выявления самозахватов земель и самовольных построек.

Самыми эффективными можно назвать дистанционные методы, которые заключаются в получении аэрофотоснимков территории [5]. Их преимуществом 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 текущее время являются популярными и применяются во многих сферах человеческой деятельности.

Таким образом, упущенная выгода в бюджете города в части исследуемых районов из-за отсутствия налогообложения захваченных государственных земель составила 1 222 652,99 рублей ежегодно.

### Обсуждение

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [1]: самовольная постройка – это здание, сооружение или другое строение, которое возведено без получения согласований, разрешений (рис. 1).

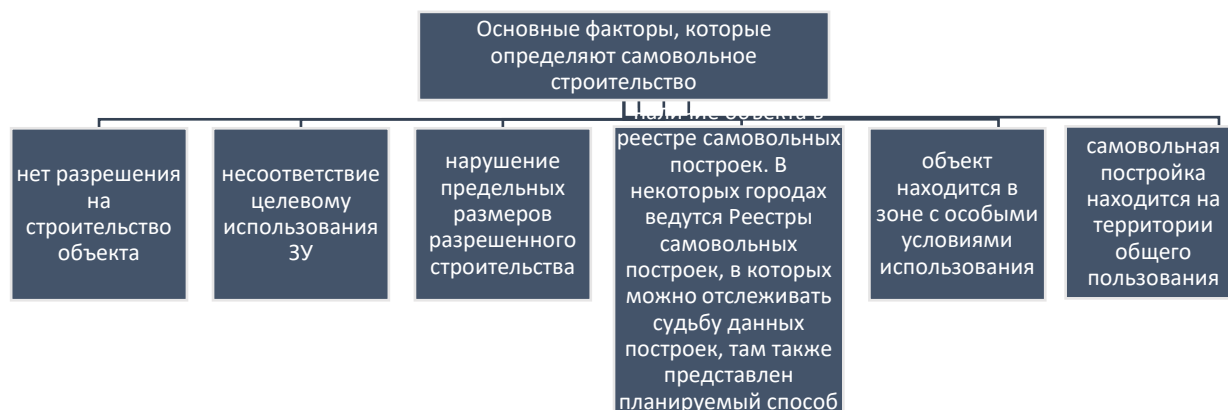


Рис. 1. Факторы самовольного строительства

Самовольное занятие земельного участка – незаконное занятие и использование земли без оформления прав собственности или аренды.

Самовольное строительство и самозахват земель являются явлениями, имеющими многогранное значение для системы управления недвижимостью (рис. 2).

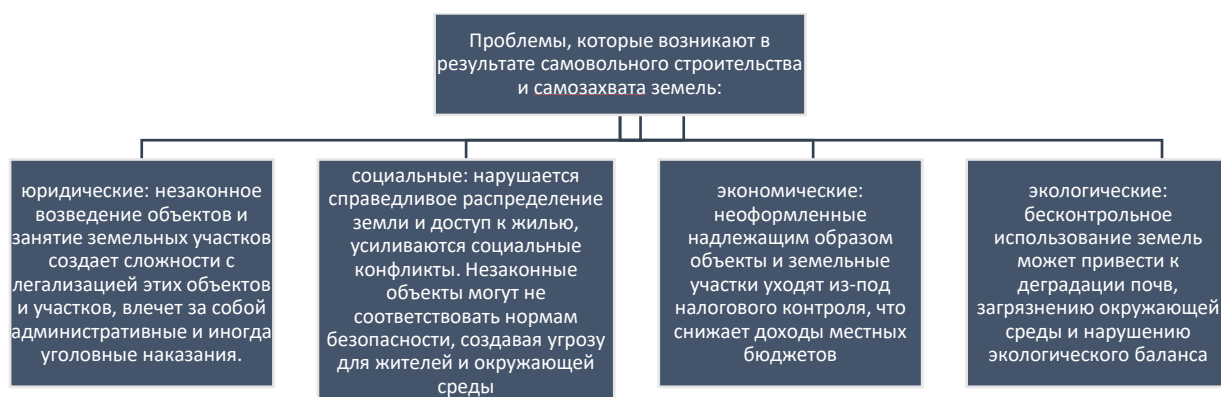


Рис. 2. Проблемы самовольного строительства и самозахвата земель

Рассмотрим Решение от 09 февраля 2024 года Дзержинским районным судом г. Новосибирска, дело № 2-653/2024 [3, 6]: данное решение признало баню самовольной постройкой и обязало снести ее. Причина данного решения: земельный участок находится в общей долевой собственности у трех человек, двое из них против воли третьего сособственника возвели на земельном участке баню, не получив предварительно разрешения на строительство. Наличие бани негативно влияет на здоровье сособственника (дым попадает в жилой дом, тем самым создает угрозу жизни), а также постройка не позволяет в полной мере пользоваться земельным участком.

Для установления многочисленных нарушений проведена строительно-техническая экспертиза, которая подтвердила, что баня является самовольной постройкой. Суд признал баню самовольной постройкой (обязал снести), которая нарушает право сособственника, а также создает угрозу его жизни.

Однако, анализ подобных судебных решений показал, что в большинстве случаев суд удовлетворяет иски о признании права собственности на самовольные постройки, снос таких объектов – крайняя мера.

### ***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, также необходимо расширить зону применения искусственного интеллекта, который поможет выявлять большие площади самозахватов, при этом затрачивая минимальное количество ресурсов.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. думой 21 октября 1994 г.]. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). – Режим доступа: КонсультантПлюс.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/). – Режим доступа: КонсультантПлюс.
3. Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/>
4. Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам. – URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn54/service/tax/d1331395/>
5. Шарапова Т.Н., Митрофанова Н.О.: Исследование подходов к выявлению самозахватов земель // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2021. №1. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-podhdov-k-vyyavleniyu-samozahvatov-zemel> (дата обращения: 19.04.2025).
6. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством. – URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/all/31768/>

© А. Р. Быханова, Е. С. Стегниенко, 2025