

*Сулейманова О.Л.,
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры «Административного и финансового права»
Оренбургский государственный университет
Россия, г. Оренбург*

*Цветков Д.Г.,
студент
3 курс, юридический факультет
Оренбургский государственный университет
Россия, г. Оренбург*

**ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОВЕДЕНИЯ «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»,
НАПРАВЛЕННОЙ НА РАЗРЕШЕНИЕ ВОПРОСОВ ОФОРМЛЕНИЯ
СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ГАРАЖАМИ**

Аннотация: в данной статье дается определение «гаражной амнистии», рассказывается о ее предпосылках, устанавливается приблизительное количество гаражей без оформленного права собственности на них. Помимо этого, в статье авторы раскрывают положительные и отрицательные стороны «гаражной амнистии». Особое внимание уделяется требованиям, предъявляемым к гаражу, который может попасть под амнистию, а также процедуре регистрации права собственности на гараж и земельный участок под ним.

Ключевые слова: гаражная амнистия, регистрация права собственности на гараж, гаражные кооперативы, право пользования земельным участком.

Abstract: this article gives the definition of "garage amnesty", tells about its preconditions, establishes the approximate number of garages without a formalized

title to them. In addition, in the article, the authors reveal the positive and negative sides of the "garage amnesty". Particular attention is paid to the requirements for a garage, which may fall under the amnesty, as well as the procedure for registering ownership of the garage and the land under it.

Keywords: *garage amnesty, registration of ownership of a garage, garage cooperatives, the right to use a land plot.*

Во времена существования СССР автомобиль считался предметом роскоши, а КПСС владение автомобилем никак не приветствовала. Соответственно, отношение к владельцам гаражей, как помещений для стоянки, а иногда и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств, на законодательном уровне было более чем прохладным. Это и явилось предпосылкой того, что даже в современном законодательстве нет четкого определения слову «гараж». Росреестр ставит их на учет как помещения, здания, сооружения, что становится причиной путаницы и неприятных ситуаций [4].

Большинство гаражей строилось при фабриках или заводах либо возникало стихийно в советское время, что в настоящее время порождает немало споров касаясь юридически законного основания существования конкретного гаража. К тому же сейчас эти объекты не оцениваются и не являются объектами налогообложения [3].

Как отмечает управляющий партнер юридической компании «Иккерт и партнеры» Павел Иккерт, сейчас фактический владелец не может зарегистрировать права собственности на такой гараж, потому что формально он не является вновь построенным сооружением, но не может и выкупить его, потому что земля под гаражом передана на непонятно каких условиях, неизвестно когда и неведомо кому. В итоге фактический собственник гаража использует его на «птичьих правах», рискуя лишиться его в любой момент, а местные бюджеты не получают от этого никакого дохода, хотя могли бы,

например, включать гараж и землю под ним при расчете налога на имущество физлиц [7].

По данным ЕГРН, гаражей без права собственности сейчас около 3,5 млн [1]. Однако ранее экс-глава Росреестра Виктория Абрамченко отмечала, что таких более 4 млн [3]. Из-за того, что в настоящее время проблематично оформить землю под существующим достаточно продолжительное время гаражом в собственность, очень много прецедентов, когда у фактических собственников без их согласия изымали землю гаражных кооперативов и отдельных гаражей, чтобы отдать ее под застройку. У собственников не было никаких документов, доказывающих право собственности, поскольку землю раздавали в советское время, часто это делали предприятия и каких-либо документов от этого не осталось. Компенсация при этом зачастую даже не выплачивалась [5].

Именно с целью законодательного урегулирования вышеуказанной проблемной ситуации Минэкономразвития РФ внесло свой, разрабатывавшийся 2 года, проект закона для рассмотрения в Правительство РФ. 16 декабря 2020 года данную инициативу внесли на рассмотрение в Государственную думу Российской Федерации депутат Павел Крашенинников и вице-спикер Совета Федерации Андрей Турчак. Понимая сложившуюся ситуацию, поддержку проекту открыто выразили представители правительства, в том числе и премьер-министр Михаил Мишустин [4]. 5 апреля законопроект был подписан Президентом Российской Федерации и опубликован.

Таким образом, с 1 сентября 2021 года в России начнется «гаражная амнистия», то есть период, в который можно в упрощенном порядке оформить в собственность индивидуальные гаражи и участки под ними, если права на эту недвижимость до этого не были зарегистрированы. Амнистия продлится 5 лет - до 1 сентября 2026 года. Не исключено, что в дальнейшем ее продлят, как это было с дачной.

Закон о «гаражной амнистии» направлен преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи.

Чтобы попасть под амнистию, гараж должен отвечать нескольким требованиям:

1) Это постройка, которая стоит отдельно, например, во дворе или в гаражном кооперативе. Не временная, с фундаментом. Может иметь общие стены, крышу с другими гаражами в одном ряду. Если гараж представляет собой некапитальное строение (то есть у него нет уходящего в землю фундамента и его можно переместить на другой участок без потерь в конструкции), то приватизировать участок можно, только если он был образован из участка, ранее предоставленного на праве бессрочного пользования гаражному кооперативу, в котором состоял этот человек, и кооператив, в свою очередь, распределил гараж этому человеку.

2) Построен до 30 декабря 2004 года.

3) Гараж расположен на государственной или муниципальной земле.

4) Земля для гаража была предоставлена какой-либо организацией, например, кооперативом или бывшим работодателем, либо выделена иным образом [8].

Амнистия распространяется на гаражи, построенные до 30 декабря 2004 года. В эту дату начал действовать новый Градостроительный кодекс. С кодексом вступили в силу требования, по которым права собственности на недвижимость регистрируются сразу после ее постройки. Множество гаражей строилось до принятия этих изменений, и права собственности на них зачастую вообще никак не оформлены, хотя гаражи строились легально [7].

Процесс регистрации гаража будет своеобразным. Сначала фактический владелец гаража должен подать заявление на получение участка земли под гаражом в аренду. Это нужно для того, чтобы обойти действующее на сегодняшний день законодательство, по которому получить в собственность

землю можно лишь после того, как на ней есть оформленный в собственность объект недвижимости (в данном случае – автомобильный гараж). Это демонстрирует патовую ситуацию, в которую завели Россию современные законы. Если необходимо оформить объект – нужны права на землю под ним, а если необходимо оформить землю, то нужен объект. Затем потребуется подавать заявление на регистрацию гаража, расположенного на арендованном участке, и одновременно заявление на приватизацию земли под сооружением [4, 5]. Обязательно к заявлению прилагаются документы, которые подтверждают право на строение и землю под ним - документ, по которому у заявителя возникло право пользования участком; схему расположения участка на кадастровом плане территории (если участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории); технический план гаража.

Если у заявителя нет документа, который подтверждает выделение ему в пользование участка, то можно приложить заключенный до 30 декабря 2004 года договор о подключении гаража к инженерным сетям, договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг, документ, подтверждающий проведение государственного технического учета или технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года. В этих документах заявитель должен быть указан в качестве правообладателя гаража или заказчика работ.

Для участков, входящих в гаражные кооперативы, нужно приложить:

1) Документ, подтверждающий предоставление земли гаражному кооперативу или подтверждающий приобретение кооперативом права на использование участка.

2) Решение общего собрания членов кооператива о распределении гражданину гаража и участка или документ, подтверждающий выплату таким гражданином паевого взноса в кооператив.

3) Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе. Если гаражный кооператив прекратил существование, пользователь гаража все равно имеет право на землю, в таком случае в заявлении нужно указать, что кооператив ликвидирован [7].

Несомненным плюсом «гаражной амнистии» является то, что после получения права собственности появятся и прочие права – наследовать, дарить, продавать, страховать и др. Уже не получится просто так по решению местных властей снести сооружение. Фактический собственник не получит штраф за незаконно возведенную и существующую постройку. Будет упрощен подвод коммуникаций. Выгоду получают и местные бюджеты, куда начнут стекаться финансовые потоки от уплаты налога за гараж. Амнистия позволит решить вопрос со сносом заброшенных гаражей, которые возведены в небольших городах и селах. Получится вернуть земли в оборот, а где-то – облагородить окрестности. В подмосковных поселках часто встречаются гаражные скопления, в которых не все строения используются, но вокруг формируется криминальное окружение, препятствующее развитию территории [5].

Конечно же, у данного закона есть и свои отрицательные стороны. На практике возможны спорные ситуации вокруг использования понятия «возведенные». Закон не дает каких-либо пояснений, смогут ли воспользоваться гаражной амнистией те владельцы, чей гараж находился в стадии возведения на указанную дату и находился в стадии, позволяющей его использование по назначению, но еще не был достроен в полном объеме.

Еще более сложной представляется ситуация, когда взамен построенного до 30 декабря 2004 года гаража, его владелец на том же участке впоследствии возвел новый.

Также следует обратить внимание, что право на применение правил гаражной амнистии законодатель предоставил именно гражданам «использующим» гараж. Опять же, закон не содержит каких-либо разъяснений

о необходимости документального подтверждения факта такого использования, в том числе использования гаража по его целевому назначению. К примеру, смогут ли беспрепятственно воспользоваться гаражной амнистией граждане, в чьей собственности или владении на данный момент нет ни одного транспортного средства?

До конца не проясненным является вопрос о возможности применения правил о гаражной амнистии в отношении многоэтажных (многоярусных) и комбинированных гаражей [2]. К примеру, согласно Постановлению Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99», комбинированными гаражами признаются сооружения, имеющие подземные и наземные ярусы, полуподземные сооружения, а также сооружения, расположенные на участках с резким перепадом рельефа – то есть частично подземные [6].

На практике также вполне возможна ситуация, когда конструктивно два гаража, принадлежащие разным лицам расположены один над другим. Кто из владельцев в таком случае сможет оформить земельный участок в собственность? Вообще в законе содержится достаточно мало разъяснений о порядке и возможности совместного использования права на гаражную амнистию совладельцами или сопользователями [2].

В законе предусматривается возможность регионов по своему усмотрению расширять список документов, что может существенно усложнить процесс и доступность амнистии [4].

Депутат Мосгордумы от фракции КПРФ Елена Янчук утверждает, что сначала нужно будет посмотреть на правоприменительную практику, поскольку есть риск, что даже после вступления в силу гаражной амнистии городские власти все равно смогут прийти к владельцам гаражей с известной формулировкой о том, что они «прикрываются бумажками, полученными явно незаконным путем» [1].

Таким образом, подводя итог, «гаражная амнистия» несомненно скажется положительно как на экономике нашей страны, так и на положении многих граждан Российской Федерации. Конечно, в принятом законе есть неоднозначные моменты, какие-то спорные положения, но тем не менее существование данного закона лучше, чем его отсутствие.

Использованные источники:

1. BFM.RU. Совет Федерации одобрил закон о гаражной амнистии. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bfm.ru/news/468661> (01.04.2021).
2. ГАРАНТ. Гаражная амнистия 2021: не все так просто, как кажется. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/zrellov/1457986/> (23.04.2021)
3. Интерфакс. В рамках "гаражной амнистии" в РФ собрались легализовать более 4 млн построек. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.interfax.ru/russia/655153> (21.03.2019).
4. Кадастр. Гаражная амнистия в 2021 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://kadastr-plan.ru/poleznaya-informatsiya/garazhnaya-amnistiya-v-2021-godu> (12.11.2020).
5. Комсомольская правда. Гаражная амнистия 2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kp.ru/putevoditel/zakony/garazhnaya-amnistiya/>.
6. Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99 Электронный ресурс]: постановлению Правительства Москвы от 25.01.2000 № 49 (ред. от 23.12.2015) // ГАРАНТ. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/373386/>.
7. РБК. В сентябре в России запустят гаражную амнистию. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/business/16/03/2021/604f7f679a7947b379de256d> (16.03.2021).

8. Система обеспечения законодательной деятельности. Законопроект № 1076374-7. [Электронный ресурс]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1076374-7>.