

К ВОПРОСУ О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ» НЕДВИЖИМОСТИ

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Наличие большого количества неоформленных гаражей создает социальную напряженность среди граждан ввиду того, что зарегистрировать свои права в настоящее время, в большинстве случаев, можно только по решению суда. В этой связи законодательно установлено комплексное решение данного вопроса, что позволит всем категориям граждан воспользоваться новым механизмом и зарегистрировать права на свои гаражи. Рассмотрены особенности «гаражной амнистии». Представлен состав документов, необходимых для оформления прав собственности на гараж и земельный участок в упрощенном порядке.

Ключевые слова: земельный участок, гараж, гаражная амнистия, регистрация прав

THE "GARAGE AMNESTY" OF REAL ESTATE

Anastasiya L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Assoc. Prof., Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

The presence of a large number of unregistered garages creates social tension among citizens due to the fact that currently, in most cases, it is possible to register their rights only by a court decision. In this regard, a comprehensive solution to this issue has been legally established, which will allow all categories of citizens to use the new mechanism and register the rights to their garages. Considered the features of the «garage amnesty». The set of documents required for registration of ownership rights to a garage and a land plot in a simplified manner is presented.

Keywords: land, garage, garage amnesty, registration of rights

Введение

В настоящее время большой интерес среди граждан нашей страны вызвал Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия») [8].

Упомянутый федеральный закон вступает в силу 1 сентября 2021 года. Он был подготовлен аналогично «дачной амнистии» – упрощенному порядку регистрации прав на садовые участки. Так, в советское время земельные участки, предназначенные для садоводства, предоставляли не конкретным лицам, а предприятиям. Далее профком такого предприятия делил участки среди сотрудников по спискам. На руки такой сотрудник получал членскую книжку. Немного позже оформление земель происходило через местную администра-

цию, такая процедура тоже была бесплатной. Что же касается «гаражной амнистии», если любые документы о выделении земельного участка под гаражный кооператив или решение, принятое администрацией или профкомом предприятия о создании такого кооператива в соответствующем месте, а также решение о том, что конкретному гражданину предоставлен гаражный бокс или участок. Даже акт подключения к электросети свидетельствует об использовании земельного участка или сооружения. Пригодны любые документы, подтверждающие, что у гражданина имеется капитальный гараж. С такими документами он обращается в местные органы власти (ОМСУ). В муниципалитете подготовят документ-согласование ранее предоставленного земельного участка. Собственник гаража, получив согласование ОМСУ, приглашает кадастрового инженера, заказывает межевой и технический планы и оплачивает кадастровые работы. Так как кадастровый инженер является участником рыночных отношений, граждане должны заключить с ним договор подряда, где будет предусмотрена цена и сроки выполнения работ. Никаких платежей в пользу государства закон не предполагает. На основании полученных документов регистрируется право собственности и на земельный участок, и на капитальный гараж [2-6, 10-13].

Методы и материалы

При выполнении исследования применялись общие методы (наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, анализ). Основой статьи являются: нормы законодательства в сфере земельно-имущественных отношений.

Результаты

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения. Речь идет как об объектах капитального строительства, так и о гаражах некапитального типа, которые находятся в гаражно-строительных кооперативах и гаражных товариществах. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Они могут входить в состав гаражно-строительных кооперативов или быть отдельно стоящими капитальными постройками. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной [8].

Не подпадают под «гаражную амнистию» самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

«Гаражная амнистия» не затрагивает самостройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах.

Для оформления прав собственности достаточно предоставить документ о предоставлении или выделении гражданину земельного участка. В случае отсутствия у гражданина этого документа к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов (рис. 1) [8].

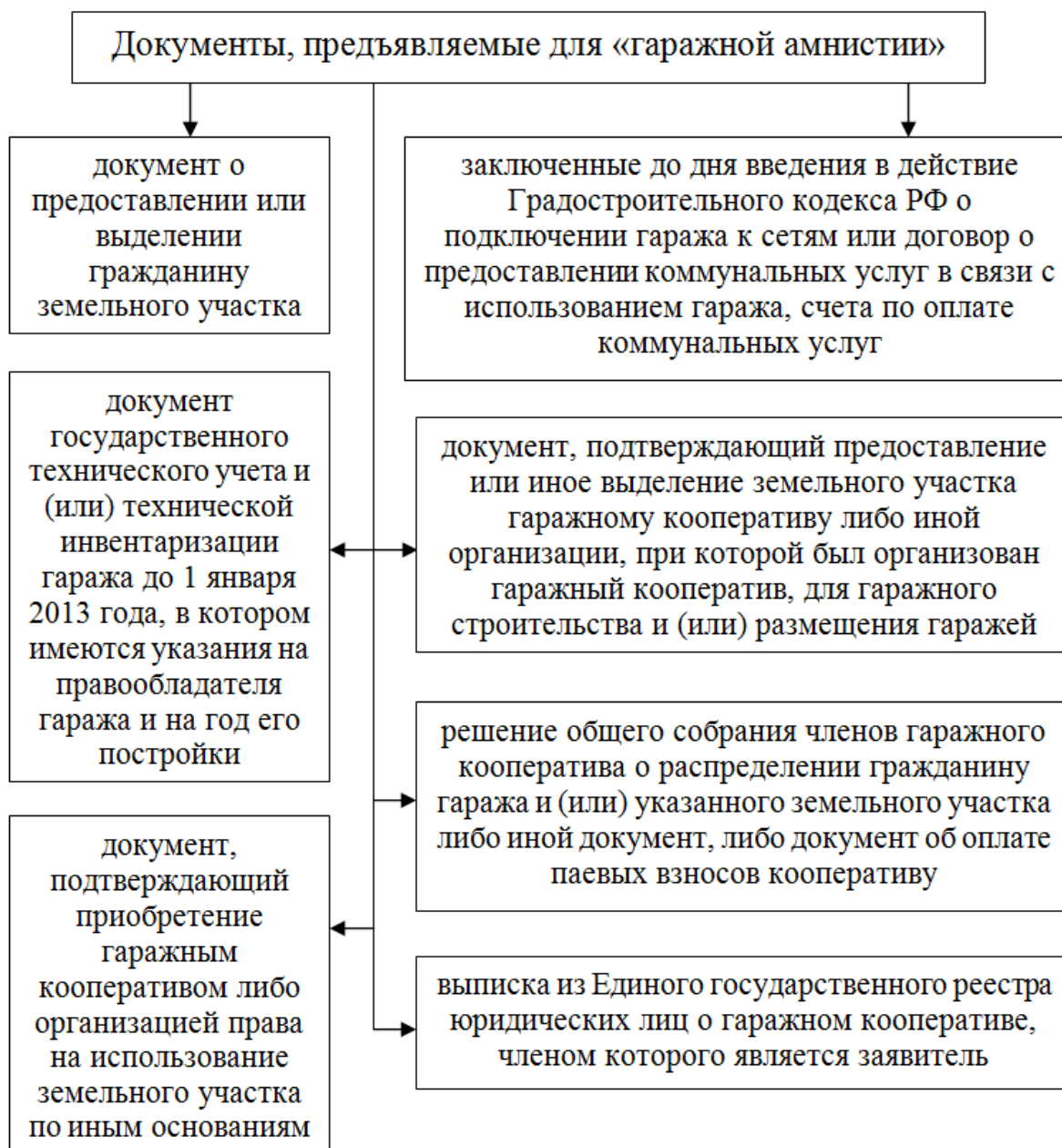


Рис. 1. Документы, применяемые при «гаражной амнистии»

Обсуждение

На сегодняшний день в России нет отдельного нормативного правового акта, который регламентировал бы деятельность гаражно-строительных кооперативов. Также не существует и юридического понятия «гараж», «гаражный кооператив» и т. д. В России числится ориентировочно 3,5 – 4,5 млн. незарегистрированных объектов недвижимости, которые можно отнести к гаражам [8]. Количество существующих, но неоформленных объектов гаражного назначения может быть гораздо больше (рис. 2).

Земельный участок 54:35:062240:96

Новосибирская область, г Новосибирск, р-н Ленинский, ул Станционная, д (89)
для обслуживания капитальных гаражей

Земельный участок 54:35:062240:97

Новосибирская область, г Новосибирск, р-н Ленинский, ул Станционная, д (89)
для обслуживания капитальных гаражей

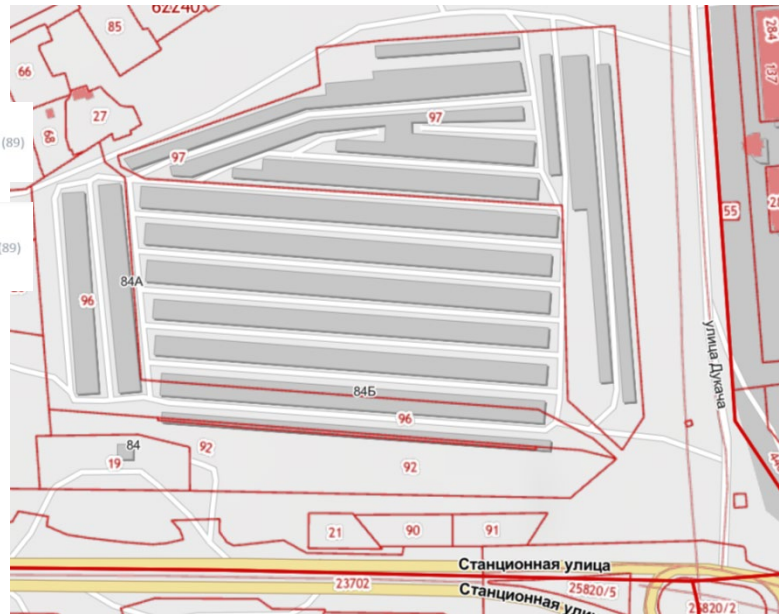


Рис. 2. Пример расположения гаражного кооператива в г. Новосибирске

По данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в Новосибирской области права зарегистрированы в отношении почти 19 тысяч зданий и помещений с назначением «гараж», «бокс» или «гаражный бокс», при этом остается значительное количество существующих, но не оформленных в установленном порядке гаражей [9].

Решение о бесплатном предоставлении земельного участка под гаражом в собственность принимает уполномоченный орган публичной власти до 1 сентября 2026 года, как правило, это муниципалитет. Такое решение принимается после того, как участок под гаражом будет образован и поставлен на кадастровый учет. В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошину, поскольку соответствующее заявление в Росреестр будет подавать администрация от имени гражданина. После проведения регистрационных действий она вручит владельцу выписки из ЕГРН, подтверждающие оформление прав на гараж и землю.

Гражданам могут быть предоставлены земельные участки, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 г.).

Воспользоваться «гаражной амнистией» смогут и наследники, и те, кто купил гараж у первоначального владельца.

Существуют сложности при госрегистрации прав на гаражи и на стоящие отдельно от иной недвижимости земельные участки под ними или необходимые исключительно для их строительства.

Если прежний собственник участка неизвестен, оформить право на землю под постройку гаража можно путем приобретательной давности, что хотя и проблематично, но реально. В этом случае необходимо в течение 15 лет непрерывно, открыто и добросовестно владеть участком как своим собственным. В подобных ситуациях после приобретения участка построить и оформить права на гараж достаточно легко, поскольку Градостроительный кодекс РФ не требует для этого получения разрешения на строительство, если гараж не планируется использовать для занятия бизнесом.

Намного сложнее обратная ситуация, при которой собственность на землю изначально принадлежит государству при наличии у потенциального покупателя права на владение уже построенным гаражом как строением. В нынешней ситуации получить в этом случае собственность на землю не представляется возможным, поскольку у владельца, как правило, нет никаких документов, подтверждающих его права. Сложность связана с тем, что сам статус гаражей в законодательстве является достаточно неопределенным.

Однако закон не затронет гаражи, которые невозможно признать капитальным строением, в связи с чем, перед оформлением прав необходимо будет проводить соответствующую проверку.

Не проясненным является вопрос о возможности применения правил о гаражной амнистии в отношении многоэтажных (многоярусных) и комбинированных гаражей. Встречаются конструктивно два гаража, принадлежащие разным лицам расположены один над другим. Нет ясности, кто из владельцев, в таком случае, сможет оформить земельный участок в собственность.

Термин «гаражная амнистия» уже устоялся в обиходе, хотя если внимательно прочесть принятые правила, то точнее говорить о «земельно-гаражной амнистии». Принятые правила направлены преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи, а не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек [1].

Заключение

Региональные органы власти наделены полномочиями по определению дополнительного перечня документов, на основании которых гражданин может зарегистрировать капитальный гараж по «гаражной амнистии». Нужно иметь в виду, что если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его будет необходимо образовать.

Закон «о гаражной амнистии» призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены. Однако, во многих гаражных кооперативах имеются ячейки овощехранилищ и на них также требуется иметь документально подтвержденные права, но амнистия на них не распространяется.

Владение гаражом и землей обязывает собственника платить налог, и хотя на гаражи и землю под ними он, как правило, невелик, бывают прецеденты, приводящие к начислению завышенных сумм [7].

Таким образом, во многом предполагаемая амнистия действительно способна сделать гаражи частью цивилизованного рынка недвижимости, поможет государству консолидировать налогооблагаемую базу, а также существенно повлияет на девелоперский бизнес (упрощение выкупа земель под застройку). Можно ожидать появления программ обмена гаражей на машино-места на многоуровневых парковках или в подвалах строящихся жилых комплексов. Несомненно, если гараж станет официальной собственностью его владельца, с ним станет гораздо проще заключить договоренность. Амнистия позволит облегчить изъятие тех объектов, собственников которых установить не удастся. Но, главным образом, она позволит цивилизованно выкупать у собственников гаражные боксы и территории под ними, ставя, в конечном итоге, цель – окончательно избавиться от этого неприглядного элемента городской застройки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гаражная амнистия 2021: не все так просто, как кажется [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/zrellov/1457986/> – Загл. с экрана.
2. Геопространственный дискурс опережающего и прорывного мышления/ Карпик А.П., Лисицкий Д.В., Байков К.С., Осипов А.Г., Савиных В.Н.// Вестник СГУГиТ. – 2017. – № 4. Том 22. – С. 53-67.
3. Карпик А.П. Анализ состояния и проблемы геоинформационного обеспечения территорий// Известия высших учебных заведений// Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 3-7.
4. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе : монография. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 280 с.
5. Ключниченко В. Н., Ивчатова Н. С. Особенности формирования кадастра в России// Вестник СГУГиТ. – 2020. –Т. 25, № 2 – С. 198-208.
6. Николаев Н. А., Ильиных А. Л. Совершенствование системы государственного кадастра недвижимости на основе использования пространственной информации//Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр., 18–22 апреля 2016 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. – С.183-190.
7. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке/ Кустышева И.Н., Щелкунова Д.В., Дубровский А.В., Малыгина О.И. // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т.2. – С. 161-167.
8. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. - Режим доступа: www.rosreestr.ru. – Загл. с экрана.
9. Управление Росреестра по Новосибирской области информирует: Законопроект о «гаражной амнистии» внесён в Государственную Думу [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://novo-sibirsk.ru/news/266503/> – Загл. с экрана.
10. Формирование единого геоинформационного пространства рационального природопользования для различных территориальных уровней/ Бугакова Т.Ю., Кацко С.Ю., Кокорина И.П. // Информационные технологии, системы и приборы в АПК материалы 7-й Международной научно-практической конференции «Агроинфо-2018». Сибирский федеральный научный центр агробиотехнологий Российской академии наук, Сибирский физико-технический институт аграрных проблем и др. - 2018. - С. 523-526.

11. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. О вертикальной привязке к абсолютному нулю при описании объекта недвижимости в трехмерном виде в кадастре недвижимости// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. Конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика при-родопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С.188-194.

12. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. Особенности кадастрового учета подземных сооружений// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Новосибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика при-родопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУ-ГиТ, 2018. – С. 203-208.

13. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. Преобразование описания объектов двухмерного кадастра недвижимости для их представления в трехмерном виде// Геодезия и картография. - 2016. - 4. - С.40-44.

© А. Л. Ильиных, 2021