

Особенности оформления прав на гаражи в гаражных кооперативах и земельные участки под ними

Е. А. Каменская^{1}*

¹ Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Российская Федерация
*e-mail: eak95@tpu.ru

Аннотация. В статье рассмотрены особенности оформления прав на гаражи в гаражных кооперативах и земельных участках под ними в соответствии с новым федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Отмечено, что до вступления в силу закона о «гаражной амнистии» отмечались существенные затруднения в оформлении прав на гаражи обусловленных целым рядом причин. Статья раскрывает ключевые этапы принятия закона о «гаражной амнистии». Автором предложены и подробно описаны этапы оформления прав на гаражи в гаражных кооперативах и земельные участки под ними.

Ключевые слова: земельный участок, гараж, гаражный кооператив, гаражно-строительный кооператив, гаражная амнистия, упрощенный порядок, государственный учет, государственная регистрация, собственность, федеральный закон, нормативно-правовой акт, Единый государственный реестр недвижимости

Features of registration of the right to garages in garage cooperatives and land plots under them

E. A. Kamenskaya^{1}*

¹ National Research Tomsk Polytechnic University, Tomsk, Russian Federation
*e-mail: eak95@tpu.ru

Annotation. The article discusses the features of registration of rights to garages in garage cooperatives and land plots under them in accordance with the new federal law of April 5, 2021 No. 79-FZ "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation". It is noted that before the law on the "garage amnesty" came into force, there were significant difficulties in obtaining rights to garages due to a number of reasons. The article reveals the key stages in the adoption of the law on "garage amnesty". The author proposes and describes in detail the stages of registration of rights to garages in garage cooperatives and land plots under them.

Keywords: land plot, garage, garage cooperative, garage-building cooperative, garage amnesty, simplified procedure, state registration, state registration, property, federal law, regulatory legal act, Unified State Register of Real Estate

В настоящее время, право собственности, которое упорядочивает комплекс отношений по вопросам пользования, владения и распоряжения, принадлежащим ему имуществом, является одним из значимых вещных прав человека [1,2]. Собственность на сегодняшний день служит залогом стабильного развития, как общества, так и государства на международной арене, в связи с этим вопросы

узаконивания таких объектов недвижимости являются очень значимыми в современное время.

На рис. 1 представлена информация о зарегистрированных объектах гаражного назначения по данным Федеральной налоговой службы России, Росреестра, субъектов Российской Федерации.

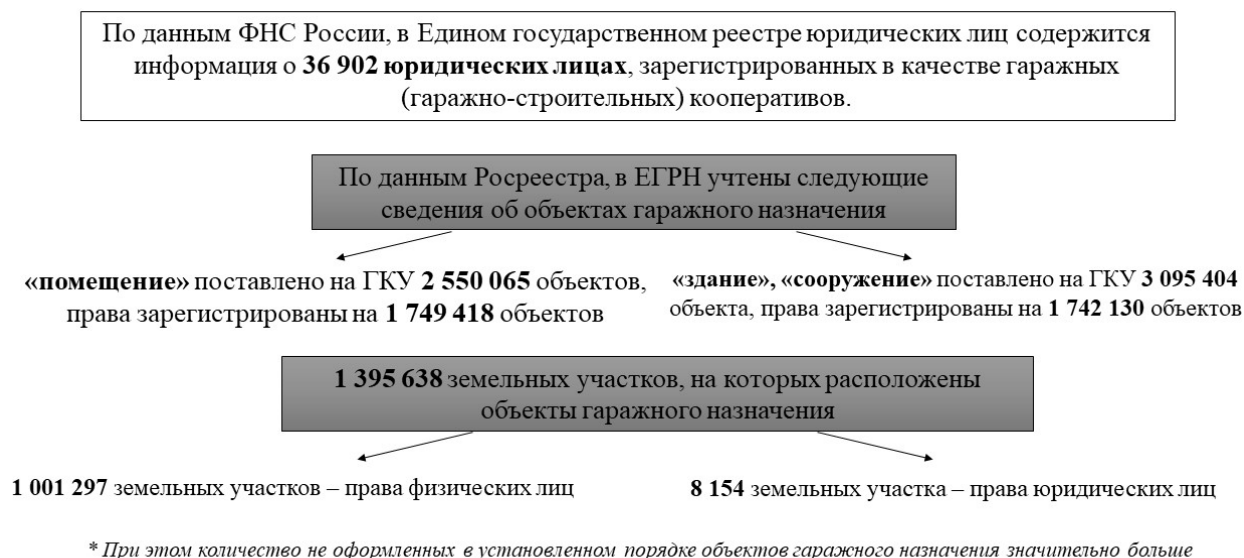


Рис.1. Данные о зарегистрированных объектах гаражного назначения

В данной сфере регионами был выявлен ряд проблем, среди которых основной отмечают значительные трудности в части регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и земельные участки под ними ввиду отсутствия необходимых документов как о предоставлении этих земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи.

Таким образом, проанализировав полученную информацию от Федеральной налоговой службы России, Росреестра и субъектов Российской Федерации было установлено, что:

– фактически собственники объектов гаражного назначения не определены и как следствие в бюджеты различного уровня не поступают доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц;

– не установлены лица, которые несут ответственность за содержание и эксплуатацию объектов гаражного назначения, впоследствии это влияет на обеспечение безопасности населения, что значительно ухудшает комфортность городской среды.

В целях устранения проблемы узаконивания таких объектов недвижимости, как гаражи необходимо подробно проанализировать порядок оформления прав на гаражи как отдельные объекты недвижимости в гаражных кооперативах и земельные участки под ними.

В 1960 году появились гаражно-строительные кооперативы, они достаточно быстро стали одной из самых популярных форм кооперативов сокращенно называемых ГСК. Большое число кооперативов было создано еще в советское время, а то есть до введения норм современного градостроительного регулирования, в связи с этим их правовой статус не был прописан в законодательстве.

Правительством Российской Федерации был внесен проект федерального закона в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены. Данный документ разрабатывался в течение двух лет и вступил в силу 1 сентября 2021 года. Новый федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» называют «гаражной амнистией» [3].

Главной целью принятия данного закона является установление правового статуса гаражных кооперативов и как следствие, узаконивание правовой основы их деятельности. Действовать упрощенная и бесплатная система регистрации будет до 1 сентября 2026 года.

Выгода государства заключается в том, что множество незаконных объектов» будут стоять на государственном кадастровом учете (далее – ГКУ), и таким образом, на них можно будет начислить налоги. Также это важно для благоустройства территории: зачастую непонятно, кому принадлежат гаражи, и кто несет ответственность за порядок и безопасность зданий.

На рис. 2 представлены ключевые положения федерального закона о «гаражной амнистии».

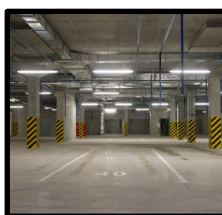
Закон дает четкое определение таким терминам, как гараж индивидуальный, коллективный, гаражный комплекс и кооператив, машиноместо. Введение понятия некапитального гаража
Устанавливает механизмы, согласно которым гражданам могут быть переданы участки земель государства или муниципалитета, где были возведены гаражи до вступления в силу норм Градостроительного кодекса
Накладывает запрет на коммерческое применение индивидуальных или некапитальных гаражей, а также машино-мест. Извлечение прибыли
Определяет для инвалидов первоочередное право получения надела с целью возведения индивидуального капитального гаража либо установки некапитального гаражного места на участке государственной или муниципальной собственности с условием установки сервитута
Устанавливает порядок установки и эксплуатации гаражей некапитального характера, которые могут располагаться на землях муниципалитета или государственной собственности
Предоставляет субъектам РФ самостоятельно определять состав документов для передачи земельных наделов под гаражами в собственность граждан
Определяет правовое положение гаражно-строительных кооперативов и их членов

Рис.2. Ключевые положения федерального закона о «гаражной амнистии»

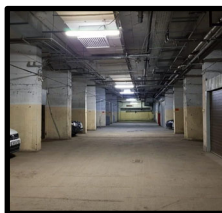
Федеральный закон толкует понятие терминам, применяемым к гаражному владению, закон ввел такие термины, как индивидуальный гараж, машино-место, территория гаражного назначения, коллективный и некапитальный гараж, представленные на рис.3.



индивидуальный гараж — одноэтажное сооружение, предназначенное для размещения транспортного средства и материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортного средства (может иметь подвал или погреб, а также общие с другими индивидуальными гаражами стены, крышу, фундамент, коммуникации);



машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично или полностью ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;



территория гаражного назначения – территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории, предназначенной для размещения индивидуальных гаражей, коллективных гаражей и имущества общего пользования гаражного назначения;



коллективный гараж – здание, имеющее два и более этажа, состоящее из машино-мест и иных помещений.



некапитальный гараж – некапитальное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств.

Рис. 3. Основные понятия федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Гаражная амнистия как способ «быстрого» порядка ГКУ гаражей, включает некоторые главные требования, которыми должны обладать такие объекты, чтобы действие федерального закона распространялось на них.

Для оформления гаража в собственность необходимо следовать 3 этапам, которые помогут ускорить процедуру оформления гаража в собственность.

Этап 1. Необходимо убедиться, что гараж подходит под новый закон
Можно оформить гараж в собственность при соблюдении одновременно трех условий, представленных на рис. 4.



Рис. 4. Условия необходимые для оформления прав на гараж в собственность

Важно подчеркнуть, что федеральный закон о гаражной амнистии не коснулся ряда гаражей, которые имеют определенное местоположение, а то есть тех гаражей, которые расположены на земельных участках садовых некоммерческих товариществ и территории загородного частного сектора. Гаражи и гаражные кооперативы территории садовых некоммерческих товариществ попадают под так называемую «дачную амнистию», правила которой введены Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 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].

Этап 2. Сбор необходимых документов

Перед тем, как приступить к оформлению прав на гараж, следует внимательно проверить все документы, которые есть и которые могут иметь хотя бы некоторое отношение к гаражу. Все справки, решения, технические описания могут стать основанием для оформления прав собственности на гараж. Перечень документов, которые могут быть необходимы при оформлении гаража представлен на рис. 5.

Этап 3. Уточнение информации о статусе земли под гаражом

Для того чтобы узнать, внесены ли сведения о земельном участке и правах на него в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), можно обратиться в одно из следующих ведомств:

– федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии:

- управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии;
- орган государственной власти или местного самоуправления;
- организационно-правовые формы деятельности, где работником является кадастровый инженер;
- многофункциональный центр.

Перечень правоустанавливающих документов необходимых для оформления прав на гараж

о предоставлении или ином выделении земельного участка либо о возникновении права на использование участка по иным основаниям;
выданный гаражным кооперативом документ, подтверждающий выплату гражданином паевого взноса или подтверждающий факт строительства гаража кооперативом или гражданином;
документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка гаражному кооперативу, организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства;
документ, подтверждающий приобретение кооперативом или организацией права на использование земельного участка по иным основаниям
решение общего собрания членов гаражного кооператива или иной документ о распределении гражданину гаража или земельного участка;
технический паспорт БТИ до 1 января 2013 г, где есть указание на правообладателя гаража либо заказчика изготовления документа и на год постройки;
договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения или договор о предоставлении или оплате коммунальных услуг в связи с использованием гаража.

Рис. 5. Документы необходимые для оформления прав на гараж

Кроме представленных организаций, при условии, что сведения о земельном участке содержатся в ЕГРН, можно воспользоваться сервисами управления Росреестра: «справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» и «публичная кадастровая карта».

В рамках «гаражной амнистии» случай, когда на гараж отсутствуют документы имеет самую масштабную схему порядка оформления, предполагающую подготовку и получение всех документов и на земельный участок, и на гараж.

Порядок оформления прав на гараж и земельный участок под ним, в случае отсутствия документов представлен на рис. 6.

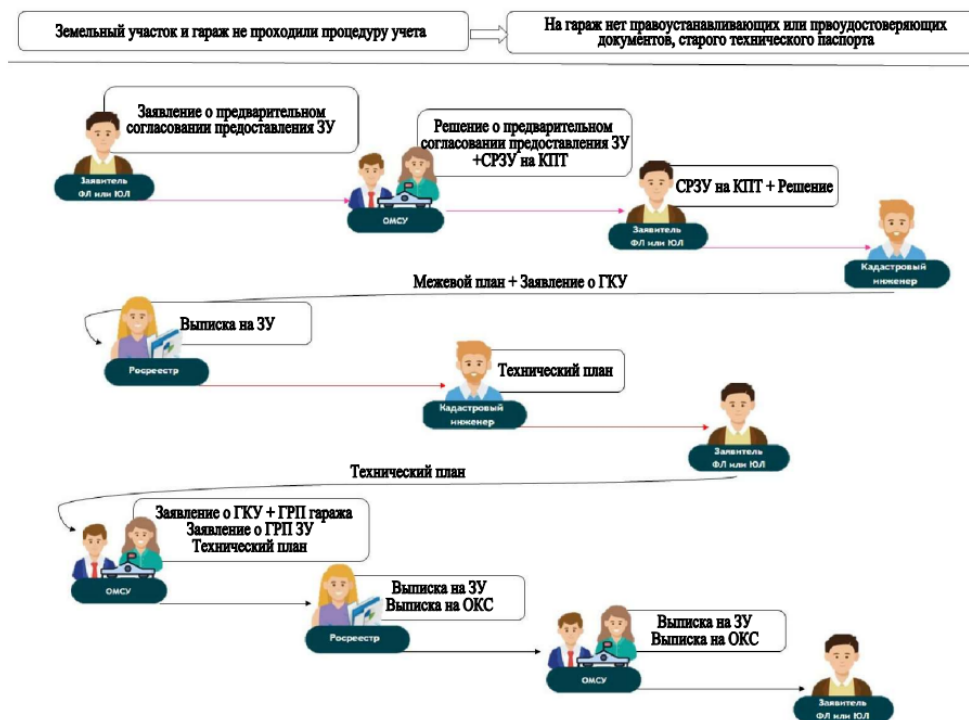


Рис. 6. Порядок оформления прав на гараж и земельный участок под ним, в случае отсутствия документов

Описание постановки на ГКУ:

На 1 этапе оформления физическое или юридическое лицо подает заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в орган местного самоуправления и подготовленную схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ на КПТ), но при отсутствии утвержденного проекта межевания. В случае, если на данную территорию утвержден проект межевания, то в соответствии с Земельным кодексом, СРЗУ на КПТ подготавливать не требуется.

Если на данную территорию нет утвержденного проекта межевания, то заявитель направляет СРЗУ на КПТ, которая подготовлена на основании «сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)», сведений ЕГРН, правил землепользования и застройки и геодезической съемки.

На 2 этапе орган местного самоуправления выдает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утвержденную СРЗУ на КПТ заявителю. Срок действия такого решения, а также схемы составляет 2 года.

В зависимости от региона схема расположения утверждается актом органов государственной или муниципальной собственности, а то есть приказом, распоряжением или постановлением.

На 3 этапе заявитель передает кадастровому инженеру (далее - КИ) СРЗУ на КПТ и решение и 4 этапом кадастровый инженер подготавливает межевой план и направляет его вместе с заявлением о ГКУ в Росреестр. Межевой план подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На 5 этапе Росреестр выдает выписку из ЕГРН на земельный участок кадастровому инженеру, далее 6 этапом кадастровый инженер подготавливает технический план и передает заявителю. Технический план подготавливается аналогично межевому плану, только относительно объекта капитального строительства – здания – гараж. Также состоит из текстовой и графической части.

На 7 этапе заявитель подает подготовленный технический план в Росреестр и в результате рассмотрения заявления Росреестр выдает выписки ЕГРН на объект капитального строительства и земельный участок заявителю.

В результате прохождения данных 7 этапов заявитель оформляет права на гараж и земельный участок под ним.

Внесенные изменения и основные положения закона в сфере оформления прав на гаражи и земельные участки под ними служат прочной основой преобразования системы ГКУ и государственной регистрации прав, что действительно является положительным моментом для профессиональной сферы, общества и государства.

Федеральный закон № 79 допускает различный порядок оформления прав собственности на гаражи и земельные участки под ними в зависимости от документов, которые имеются у физического или юридического лица или полного их отсутствия.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 01.07.2020, № 31, ст. 4398.

2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ – Доступ из справочной – правовой системы «Консультант Плюс».

4. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (последняя редакция) – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© Е. А. Каменская, 2023