

А. Л. Ильиных^{1}*

Особенности «гаражной амнистии» недвижимости

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье приведены особенности «гаражной амнистии» недвижимости, указывающие требования к объектам, подлежащим оформлению в упрощенном порядке и промежуточные итоги. Изложены новшества законодательства в отношении «гаражной амнистии», принятые при ее проведении в 2023 года. Также приведен круг объектов, не подлежащих «гаражной амнистии». Указаны проблемные вопросы, затрагивающие интересы собственников недвижимости при проведении «гаражной амнистии».

Ключевые слова: объект недвижимости, гараж, земельный участок, гаражная амнистия, регистрация прав, гаражный кооператив

A. L. Ilinykh^{1}*

Features of the «garage amnesty» of real estate

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article presents the features of the «garage amnesty» of real estate, indicating the requirements for objects to be processed in a simplified manner and interim results. The novelties of legislation in relation to the "garage amnesty" adopted during its implementation in 2023 are outlined. The list of objects that are not subject to the «garage amnesty» is also given. The problematic issues affecting the interests of real estate owners during the «garage amnesty» are indicated.

Keywords: real estate, garage, land, garage amnesty, registration of rights, garage cooperative

Введение

Формирование института собственности на недвижимое имущество в России началось после распада СССР. Значительная часть гаражно-строительных кооперативов (ГСК) была сформирована в советское время, т.е. до введения градостроительного регулирования. Начиная с 1991 года правовой статус гаражей не был полностью определен [1–6].

На сегодняшний день одним из направлений перспективного развития территорий населенных пунктов с целью застройки является освоение слаборазвитых территориальных зон, включающих гаражные массивы (земли гаражно-строительных кооперативов).

В 2021 году Госдума РФ приняла Федеральный закон [7] об упрощенном порядке регистрации гаражей и земельных участков под ними («гаражной амнистии»).

Закон [7] позволяет бесплатно оформить в собственность гараж (не признанный самовольной постройкой судом или по решению органа местного самоуправления - ОМСУ) и землю под ним в упрощенном порядке. Такие объекты должны быть построены до 30 декабря 2004 года, то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, иметь фундамент и прочную связь с землей, быть капитальными, а также иметь не более одного этажа. Такой объект можно оформить в собственность бесплатно до 1 сентября 2026 года.

При этом, в г. Новосибирске в 2021 году имелось примерно 450 гаражных кооперативов, включающих ориентировочно 65 тысяч боксов и на 90% из них документы не оформлены должным образом [8].

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались общие методы: наблюдение, обобщение, системный анализ, синтез, сравнение. Материалами для исследования послужила нормативно-правовая информация, регламентирующая земельно-имущественные отношения.

Результаты

В настоящее время нельзя применить упрощенный порядок кадастрового учета и регистрации прав на разборные металлические гаражи, на гаражи в многоквартирных домах и под землей, гаражи как пристройки к другим объектам (например, на землю под гаражом, который пристроен к магазину, дому или зданию автосервиса), самовольные постройки под снос, а также гаражи, строительство которых осуществлялось на средства участников долевого строительства.

Новшества в «гаражную амнистию» внес вступивший в силу с 1 октября 2023 года Федеральный закон от 24 июля 2023 г. №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [9].

Законом [9] введены новые понятия: гараж, гаражный комплекс и территория гаражного назначения. Законодательно закреплено положение о праве общей долевой собственности владельцев гаражей на общее имущество и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. Кроме того, законом урегулирован порядок распоряжения и управления общим имуществом собственников гаражей.

В места общего пользования в границах территории гаражного назначения входят земельные участки, предназначенные для ограждения, прохода, котельные, технические площадки и точки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов (ТКО).

К общему имуществу в гаражном комплексе относят коридоры, лифты, лестничные площадки, подвалы, чердаки, технические этажи.

Законом [9] предусмотрена возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Схема), в отношении которого утвержден проект межевания территории (ПМТ).

Появилась возможность образования земельного участка, предоставленного гражданам в аренду со множественностью лиц, на стороне арендатора без согласия таких граждан в рамках «гаражной амнистии».

Закон [9] исключил требование подготовки технического плана гаража, если он поставлен на государственный кадастровый учет (ГКУ).

Помимо этого, уточняется механизм оформления прав на земельные участки и гаражи, расположенные в границах полосы отвода железных дорог.

Обсуждение

Следует принять во внимание, что процесс оформления прав на недвижимость весьма длительный, поскольку потребуется время на согласование и подготовку технической документации. Необходимо время на образование земельного участка под гаражом, постановку участка на ГКУ и только после этого последует этап регистрации прав.

Документа, подтверждающего владение гаражом, и заявления в администрацию ОМСУ о предоставлении земельного участка под ним недостаточно для его упрощенной регистрации прав.

Законодательством предусмотрено, что для подтверждения права на гараж достаточно одного документа, подтверждающего владение и пользование им до 30 декабря 2004 года. Однако если земельный участок под ним не прошел ГКУ, то его нужно образовать. Потребуется подготовить схему расположения земельного участка по утвержденной форме. Этим занимается кадастровый инженер на платной основе, поскольку в Схему нужно внести координаты характерных точек и границы участка.

После принятия решения администрацией ОМСУ о предварительном согласовании предоставления земельного участка, требуется подготовить его межевой план и технический план гаража, если гараж ранее не прошел ГКУ. Подготовкой упомянутых документов занимается кадастровый инженер.

Учитывая вышесказанное, становится ясно, что процедура оформления гаража и земельного участка потребует финансовых вложений. Хотя администрация ОМСУ предоставляет земельный участок бесплатно и платить госпошлину за регистрацию недвижимости не потребуется, финансовые расходы пойдут на сбор документов.

За прошедшие почти два с половиной года в России оформили по «гаражной амнистии» более 318 тысяч объектов: 115 тыс. гаражей и 203 тыс. земельных участков под ними [10].

Вместе с тем причиной незначительных показателей является не только длительность процедуры. До недавнего времени ОМСУ отказывали в бесплатном предоставлении земельных участков под гараж по причине двух- или трехэтажности объекта. Первоначально в законодательстве не было разъяснений по этому вопросу, но теперь внесена определенность. Этажность гаража не может послужить причиной отказа. ОМСУ рекомендовано изменить подход к рассмотрению заявлений от лиц, имеющих гаражи с этажностью. Правообладатели гара-

жей, получившие отказ в предоставлении земельного участка по этой причине, получили возможность оформить свое право.

Земельные участки под гаражными массивами могут стать предметом интереса не только местных властей, но и потенциальных застройщиков территорий.

В Центральном районе г. Новосибирска в границах улиц Военной и Ипподромской, вблизи торгово-развлекательного центра «Аура», согласно проекту комплексного развития территории (КРТ), до 2037 года запланирован демонтаж 9,4 тыс. гаражей (занимающих 27,2 га), объединенных в 26 кооперативов (рис. 1) [11].



Рис. 1. Местоположение гаражного массива в границах улиц Военной и Ипподромской г. Новосибирска

Помимо боксов для автомобилей, на указанной территории расположен один многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу, имеются здания общественного назначения, а также объекты капитального строительства (ОКС), «используемые не в соответствии с целевым назначением».

После проведения демонтажа гаражей на освободившемся участке запланировано строительство микрорайона многоэтажных домов «с полным комплексом объектов социального обслуживания населения». Предусматривается приобре-

тение (или изъятие для муниципальных нужд) у граждан и юридических лиц принадлежащих им на праве собственности объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством. Указанные обстоятельства могут побудить собственников гаражей, не оформивших официально свои права на них, принять участие в «гаражной амнистии».

Следует отметить, что проект застройки в границах улиц Военной и Ипподромской носит противоречивый характер замыслу законодателей, заложенному в механизм комплексного развития территорий, направленному на застройку земель, занятых ветхим и аварийным жильем, а также обветшалым частным сектором (индивидуальными жилыми домами) без подключения к системам теплоснабжения, газоснабжения, водоотведения, а не объектами транспортной инфраструктуры, к которым следует отнести капитальные гаражи [12].

Заключение

«Гаражная амнистия» в России начала действовать с 1 сентября 2021 года. Множество гаражей уже было зарегистрировано по решению судов, но были проблемы с оформлением земель под гаражами. Благодаря «гаражной амнистии» владельцы незарегистрированных капитальных гаражей, построенных до 30 декабря 2004 года, могут узаконить свою недвижимость и распоряжаться ею по своему усмотрению: продать, подарить и передать в наследство, не боясь сноса объекта. Если же земельный участок потребуется муниципалитету для строительства дороги или жилья, собственники будут иметь право получения компенсации.

Согласно официальным данным Росреестра, «гаражной амнистией» с 2021 года воспользовались более 200 тысяч человек [13].

С точки зрения государства тоже есть положительные итоги: объекты недвижимости пройдут ГКУ – и на них можно будет начислить налоги на землю и недвижимое имущество. Кроме того, это немаловажно для благоустройства: зачастую не известно, кому принадлежат гаражи, и кто понесет ответственность за порядок на территории и безопасность сооружений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Вылегжанина В.А., Гиниятов И.А., Добротворская Н.И., Тимонов В.А. Аспекты развития территорий в рамках государственных программ/ В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов, Н.И. Добротворская, В.А. Тимонов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 67-75. – Текст: непосредственный.

2. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов/ А.В. Дубровский // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 124-131. – Текст: непосредственный.

3. Ильиных А.Л. К вопросу о «гаражной амнистии» недвижимости/ А.Л. Ильиных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск [Текст]

: сб. материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. № 2. – С. 87-93. – Текст: непосредственный.

4. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы гаражной амнистии в сфере земельноимущественных отношений / А.Л. Ильиных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 142-148. – Текст: непосредственный.

5. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе: монография. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 280 с. – Текст : непосредственный.

6. Кузнецов С.М., Малыгина О.И. Проблемы и перспективы геопространственных данных при внедрении в цифровую экономику для управления территориями/ С.М. Кузнецов, О.И. Малыгина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С.186-190. – Текст: непосредственный.

7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=387770>. (дата обращения: 08.11.2023). – Текст : электронный.

8. В Новосибирске 90 % гаражей вне закона и в любой момент пойдут под снос. – URL: <https://vn.ru/news-v-novosibirske-90-garazhey-vne-zakona-i-lyuboy-moment-poydut-pod-snos/> (дата обращения: 09.11.2023). – Текст : электронный.

9. О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_452655/?ysclid=lsjujx6p6t773758256 (дата обращения: 08.11.2023). – Текст : электронный.

10. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – URL: www.rosreestr.ru. (дата обращения: 29.01.2024) – Текст : электронный.

11. Снос гаражей у «Аурь» по КРТ станет самым масштабным в России. – URL: <https://nsk.rbc.ru/nsk/24/08/2023/64e449069a794733e5146138?ysclid=lsuhoqv2hxr793702914&from=soru> (дата обращения: 24.08.2023). – Текст : электронный.

12. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы комплексного развития территорий/ А.Л. Ильиных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г. Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 111-117. – Текст: непосредственный.

13. Официальный сайт Росреестра/ 62 федерального закона разработал Росреестр за 3,5 года. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/62-federalnykh-zakona-razrabotal-rosreestr-za-3-5-goda/> (25.10.2023) – Текст : электронный.

© А. Л. Ильиных, 2024