

Упрощенная процедура государственной регистрации прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены

С целью создания правовых условий для оформления прав граждан на гаражи и земельные участки под ними разработан проект федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот проект в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации с 2018 года разрабатывался Министерством экономического развития Российской Федерации совместно с Росреестром. Его актуальность обусловлена тем, что на сегодняшний день большинство гаражей не оформлено в установленном порядке, а, значит, они существуют неофициально. Это приносит их владельцам значительные неудобства, например, они не могут их продать или передать по наследству; в бюджеты различного уровня не поступают доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц. Также не определены лица, ответственные за содержание и эксплуатацию гаражей, в том числе с точки зрения обеспечения безопасности населения.

По данным Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтены более 5 миллионов объектов недвижимости гаражного назначения, однако права собственности зарегистрированы примерно на 3,5 миллиона указанных объектов. При этом количество гаражей, существующих неофициально, то есть не оформленных в установленном порядке, значительно больше.

Трудности регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки связаны с отсутствием документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи. В настоящее время законодательство не содержит отдельного специального нормативного правового акта, регламентирующего деятельность гаражно-строительных кооперативов. Кроме того, в законодательстве отсутствуют определения понятий «гараж» и «гаражно-строительный кооператив».

Вышеназванный проект закона определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых уже размещены гаражи, возведенные ещё до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 года). Также проект определяет перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими объектами гаражного назначения.

Рассматриваемым законопроектом вводятся определения таких понятий, как «индивидуальный гараж», «коллективный гараж», «некапитальный гараж», определяется понятие «гаражный кооператив», а также правовое положение гаражных кооперативов и их членов.

Важно отметить, что «гаражная амнистия» охватывает не все сооружения, называемые в нашей стране гаражами. Ее положения распространяются только на капитальные постройки, имеющие фундамент. В эту категорию не входят гаражи, относящиеся к индивидуальному жилищному строительству, садовым домам (так как эти объекты являются вспомогательными и законодательством предусмотрен иной порядок оформления прав на них), объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения. Под «амнистию» не попадают гаражи, в которых организованы ремонт, техобслуживание и мойка транспорта, а также гаражные объекты, где хранится техника и оборудование государственных и муниципальных органов или транспортных организаций. Не получится оформить и машино-места, находящиеся в многоквартирных домах, объектах коммерческого назначения, а также подземные гаражи.

В настоящее время неоформленные в собственность постройки можно снести, а земли отдать под застройку без какой-либо компенсации. Но после принятия законопроекта владельцы гаражей, оформившие право собственности на них, получают

гарантии даже в тех случаях, когда земли планируют изъять для государственных и муниципальных нужд, например, при строительстве федеральных автодорог.

«Гаражная амнистия» по аналогии с «дачной амнистией» предусматривает упрощенный порядок постановки на учет таких объектов. Одновременно будут осуществляться государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на гараж и на земельный участок под ним. Согласно законопроекту для регистрации права собственности на гараж в кооперативе необходимо предоставить справку кооператива о полной выплате паевого взноса и правоустанавливающий документ кооператива на земельный участок под коллективным гаражом, если он зарегистрирован в ЕГРН; если объект не учтен в ЕГРН, то необходимо предоставить его технический план.

Кадастровый учет индивидуального гаража (в том числе в гаражном кооперативе) производится на основании заявления гражданина или юридического лица, технического плана индивидуального гаража, документа на земельный участок под индивидуальным гаражом, подтверждающего право гражданина или юридического лица на этот участок. При регистрации права на индивидуальный гараж, сведения о котором есть в ЕГРН, предоставление технического плана не требуется.

Гараж, оформленный по закону, обретет статус объекта недвижимости, он будет поставлен на государственный кадастровый учет. Его можно будет продать, передать по наследству или застраховать при необходимости. Но вместе с правами у собственников возникает и обязанность уплаты налогов на недвижимое имущество.

В настоящее время законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе Российской Федерации. Согласно законопроекту вступление в силу нового порядка ожидается в текущем году. Предполагается, что «гаражная амнистия» будет действовать 4 года.

**Константин Резанов,
ведущий специалист-эксперт
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Омской области.**