

КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ, ПРОТИВОРЕЧИЯ И ПРОБЕЛЫ ЗАКОНА О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

И.А. Лепехин^{1,2}, М.Ю. Дёмичева^{2,3}

¹ ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

² ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

³ Администрация муниципального образования Тверской области «Калининский район», г. Тверь

В статье рассматриваются актуальные вопросы признания права собственности на гаражи, как объекты недвижимого имущества, и земельные участки, на которых они расположены, в свете принятия Федерального закона от 05 апреля 2021 г. № 79-ФЗ. Указанный закон призван дать возможность гражданам оформить гаражи и землю под ними в собственность по упрощенной схеме и получил название закона о «гаражной амнистии». В статье раскрыта сущность нововведений, выделены их ключевые особенности, приведены условия оформления прав граждан на гаражи, возведенные до 30 декабря 2004 г., и земельные участки, на которых размещены такие объекты недвижимости. Наравне с многочисленными положительными аспектами, которыми обладает рассматриваемый закон, в статье обозначены сложности, противоречия и пробелы, содержащиеся в законе о «гаражной амнистии», которые могут приводить на практике к дополнительным разногласиям и судебным спорам.

Ключевые слова: *гараж, гаражный бокс, гаражный кооператив, «гаражная амнистия», недвижимость, недвижимое имущество, объект недвижимости, земля, земельный участок, право собственности, упрощенный порядок оформления документов, объект капитального строительства, самовольная постройка, машино-место, земельно-имущественные отношения.*

Этой весной, 23 марта 2021 г., Государственной Думой Российской Федерации был принят Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 79-ФЗ) [5], разработанный при активном участии Росреестра и подписанный Президентом Российской Федерации, соответственно, 5 апреля 2021 г.

Указанный закон призван отрегулировать сферу деятельности гаражных кооперативов, а также дать людям возможность оформить гаражи и землю под ними в собственность по упрощенной схеме, и получил название «гаражной амнистии».

Закон начнет действовать только с 1 сентября 2021 г. Однако термин «гаражной амнистии» уже фактически устоялся в обиходе. Следует отметить, что в России действует уже несколько так называемых «амнистий», позволяющих оформить в собственность объекты недвижимости, такие как дома и земельные участки, в упрощенном порядке без дополнительных затрат и сбора значительного пакета документов. Амнистией в данном случае как раз и прозвали упрощенный порядок регистрации прав на такие объекты. С принятием указанного закона № 79-ФЗ в нашей стране появилась еще одна амнистия, которую как раз и прозвали «гаражной».

При этом, если внимательно прочесть принятые нормы, становится очевидным, что правильнее говорить о «земельно-гаражной амнистии». Ведь принятые изменения направлены в первую очередь на разрешение вопросов оформления собственности на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, а никак не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек.

Сегодня в нашей стране имеется множество гаражных кооперативов, которые были построены до 2004 г., когда был принят Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [2]. Как следствие, в текущем законодательстве такие объекты часто не имеют правового статуса. При этом их нельзя отнести к разряду самостроя, но правоустанавливающие документы на них порой оказываются утерянными. Подобная правовая неопределенность не позволяет гражданам оформить гараж и участок земли под ним в собственность и тем самым фактически нарушает их законные права и интересы.

В результате этого многие гаражи сейчас в собственность не оформлены и люди используют их, но не могут распоряжаться этим имуществом, ведь право собственности на данные объекты недвижимости у них не оформлено. В свою очередь, правомочия собственности на землю различных субъектов являются важнейшим вопросом в системе земельно-имущественных отношений [8, с. 124].

Новый закон как раз и направлен в первую очередь на то, чтобы помочь гражданам обрести статус полноценных собственников таких объектов недвижимости.

Другая задача закона о «гаражной амнистии» – отрегулировать правовой статус такого рода «машино-мест» и деятельность гаражных кооперативов, в том числе с точки зрения обеспечения безопасности обслуживания гаражей, а также привести права на объекты гаражного назначения и земельные участки под ними в соответствии с актуальными нормами российского законодательства.

Третья задача рассматриваемых поправок в российском законодательстве – повысить собираемость налогов на недвижимое имущество. Ведь с момента оформления прав собственности на гаражи и земельные участки под ними собственники становятся плательщиками соответствующих налогов.

В соответствии с поправками, внесенными Законом № 79-ФЗ, у граждан, имеющих в долговременном пользовании гаражи, появляется реальная возможность оформить правоустанавливающие документы на такие гаражи и земельные участки под ними. Так ст. 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) [4], которая вступит в силу с 1 сентября 2021 г., предусмотрено, что гражданин, использующий гараж, возведенный до 30 декабря 2004 г. (дня введения в действие ГрК РФ), имеет право до 1 сентября 2026 г. на приобретение в собственность на безвозмездной основе такого находящегося в государственной или муниципальной собственности гаража и земельного участка, на котором он расположен.

Отдельно следует отметить сложность и громоздкость некоторых формулировок принятого Закона № 79-ФЗ, что вызовет у граждан, не обладающих юридическим образованием, сложности в понимании требований, предъявляемых к гаражам, из-за чего может возникнуть необходимость в обращении к профессиональным юридическим помощникам, что повлечет за собой дополнительные финансовые вложения.

При этом действующее законодательство предусматривает возможность принятия законодательных актов на уровне субъектов Российской Федерации, где закрепленные Законом № 79-ФЗ требования к «гаражной амнистии», вероятно, будут представлены четче и более понятным для граждан языком. Например, согласно п. 1 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ, установлено, что законом субъекта РФ может быть установлен перечень документов, которые могут предоставляться гражданами для подтверждения права на такой земельный участок. В случае, если субъектом РФ не будет разработан такой перечень документов, то необходимо будет руководствоваться общими правилами, установленными ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ.

Рассматриваемым законом предусмотрено установление нормативно-правовыми актами городов федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) «особенностей предоставления земельных участков гражданам» в рамках рассматриваемого закона о «гаражной амнистии». Данный аспект отдельно отражен в ч. 8 ст. 18 Закона № 79-ФЗ. Однако пределов такого установления пока в вышеуказанном законе не предусмотрено.

Не стоит забывать и гл. 5.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Ведь регламентация предоставления и использования земельных участков будет проводиться в соответствии с положениями ЗК РФ [1].

Воспользоваться правом оформления в собственность по «гаражной амнистии» смогут не все граждане. Законодателем предусмотрен конкретный перечень таких случаев:

- когда участок под гараж был предоставлен какой-либо организацией, выделен иным способом или право на который возникло по другим законным основаниям;
- когда участок был образован за счет территории гаражного кооператива, созданного для размещения гаражей, и выделен владельцу соответствующего гаража.

Другим важным условием является то, что гараж должен быть объектом капитального строительства, возведенным до 30 декабря 2004 г., в ином случае амнистия на него и землю под

ним распространяться не будет. Такое ограничение связано с тем, что с указанной даты как раз и вступил в силу ГрК РФ.

Следует отметить, что на практике могут возникнуть различные спорные ситуации вокруг использованного понятия «возведенный». Ведь, с одной стороны, закон фактически допускает декларативный характер подтверждения факта «возведения» гаража на установленную дату и подтвердить его можно как за счет прямых документальных доказательств, так и посредством косвенных (например, по счетам на оплату коммунальных услуг в связи с использованием такого гаража). С другой стороны, закон не дает четких пояснений, смогут ли воспользоваться «гаражной амнистией» владельцы, у которых гараж находился в стадии возведения (не был достроен в полном объеме) на установленную законом дату [9].

Согласно букве закона право на применение гаражной амнистии предоставлено не всем, а только тем гражданам, которые используют данный гараж по назначению. Однако рассматриваемый закон не имеет пояснений, нужно ли документальное подтверждение факта такого целевого использования.

Нормативно-правовая (юридическая) терминология также требует времени для адаптации под новые понятия. Ведь вместо понятия «гаражный бокс», широко распространенного ранее, теперь следует использовать понятие «гараж». При этом «гаражами» по сути признаются все объекты, которые были созданы до 1 сентября 2021 г., даже если они названы термином «гаражный бокс» в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, а также в записях в Едином Государственном реестре недвижимого имущества (далее – ЕГРН) в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6].

Еще раз стоит отметить, что требования, которые утверждены Законом № 79-ФЗ, применяются не ко всем постройкам гаражного типа: все зависит от того, какой гараж – капитальный (объект капитального строительства) или некапитальный.

Упрощенный порядок признания права собственности на гараж и земельный участок под ним по общему правилу не коснется таких объектов, как:

- 1) «ракушки» – такие сборно-разборные металлические «гаражи» порой находятся вне территории кооперативов и не являются капитальными объектами (при желании или по необходимости ракушку можно достаточно легко перевезти на другое место);
- 2) пристройки к другим объектам (не получится узаконить гараж и землю под ним, если он пристроен к дому или зданию коммерческого назначения);
- 3) гаражи в многоквартирных домах и под землей (в этом случае гражданским правом предусмотрен такой вид недвижимого имущества как «машино-место»);
- 4) самовольные постройки под снос.

Стоит отметить, что согласно правоприменительной практике, которая сложилась на данный момент, даже когда гараж или гаражный бокс входит в единый комплекс гаражей, это не свидетельствует о том, что гараж является отдельным помещением в таком комплексе или здании общего гаража, если согласно данным о государственной регистрации права его владелец является собственником именно гаража или гаражного бокса [7].

В качестве фактических доказательств самостоятельности строения в судах обращают особое внимание на наличие таких частей здания, как фундамент, стены, крыша, а также индивидуальный въезд. Достаточно часто гаражи в один этаж, блокированные общими стенами с другими аналогичными одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН порой как о помещениях в здании или сооружении, признаются через суд самостоятельными объектами капитального строительства.

Особо важно отметить, что нормы ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ будут распространять свое действие и на наследников владельцев таких гаражей и лиц, которые позднее приобрели их от первоначальных владельцев этих гаражей (в том числе после вступления в силу ГрК РФ).

Отдельного внимания заслуживает и тот факт, что в ч. 15 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ законодателем не уточняется, что право на амнистию получают только наследники из числа именно физических лиц. В случае, если данная формулировка в последствии не будет откорректирована законодателем, то можно предположить, что здесь имеет место ситуация, когда нормы о «гаражной амнистии» распространяются не только на владельцев гаражей из

числа физических лиц, но и юридических лиц, а также публично-правовых образований, получивших такую собственность, например, в порядке наследования по завещанию от физического лица или в качестве выморочного имущества.

Особо стоит отметить некоторые пробелы в законодательстве, регулирующем данную сферу, допущенные законодателем, который, например, перечислил далеко не все объекты, право собственности на которые могут быть урегулированы данным законом. Например, открытым остается вопрос о применении правил о «гаражной амнистии» в отношении многоэтажных (многоярусных) и комбинированных гаражей. Ведь на практике возможны ситуации, когда конструктивно два гаража, принадлежащие различным лицам, расположены фактически один над другим. В этой ситуации возникает спор о том, кто из владельцев сможет оформить участок в собственность и в принципе возможно ли оформить в собственность такой земельный участок. И разрешать этот спор, вероятно, придется в судебном порядке. В законе в целом содержится очень мало информации о порядке и возможностях совместного использования права на «гаражную амнистию» совладельцами (сопользователями) гаражей. Остаются нераскрытыми и ситуации, когда право на гараж оформлено в виде пропорциональной доли в долевой собственности всего гаражного комплекса, а не на конкретный гараж [9].

Таким образом, подводя итог всему вышеприведенному, следует констатировать, что Закон № 79-ФЗ, с одной стороны, является очень нужным и одновременно позволит многим гражданам узаконить права на свои гаражи и земельные участки под ними и решить государству ряд важных задач, а с другой стороны, в настоящее время он является достаточно сложным для понимания гражданами, которые не обладают достаточным объемом знаний в области права. Одновременно с этим в этой сфере остаются многочисленные пробелы и вопросы, оставшиеся фактически без ответа, которые будут приводить к дополнительным разночтениям, разногласиям и в конечном счете к судебным спорам.

Закон о «гаражной амнистии» еще не вступил в силу и есть время (до сентября 2021 г.) для разрешения указанных вопросов и дополнительных корректировок, но этого времени с каждым днем остается все меньше.

Список литературы

1. Земельный кодекс: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 30.04.2021) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 09.03.2021 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (в ред. от 05.04.2021) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.
5. Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 15 (часть I). Ст. 2446
6. Федеральный закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29, ч. 1. Ст. 4344.
7. Апелляционное определение Московского областного суда от 12.02.2014 г. по делу № 33-3313 «О признании права на приобретение в собственность путем выкупа земельного участка под гаражным боксом» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOKI&n=215987#06197711429789303/> (дата обращения: 09.05.2021).
8. Артемьев А.А., Лепехин И.А. О целях и задачах правового регулирования земельно-имущественных отношений в современной России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2018. № 4. С. 123 – 136.
9. Зрелов А. Гаражная амнистия 2021: не все так просто, как кажется [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/zrelov/1457986/> (дата обращения: 09.05.2021).

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук; доцент кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет» (Россия, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22); доцент кафедры управления персоналом ФГБОУ ВО «Тверской государственной университет» (Россия, г. Тверь, ул. Желябова, д. 33); SPIN-код: 6210-5988, AuthorID: 538705; e-mail: ilja-

lepehin@rambler.ru

ДЁМИЧЕВА Маргарита Юрьевна – главный специалист Комитета по управлению имуществом Администрации муниципального образования Тверской области «Калининский район» (Россия, г. Тверь, Наб. п. Лазури, д. 3); SPIN-код: 8047-2717, AuthorID: 110674; e-mail: demicheva99@inbox.ru

KEY FEATURES, INCONSISTENCIES AND GAPS LAW ON "GARAGE AMNESTY"

I.A. Lepekhin^{1,2}, M.Yu. Demicheva³

¹ Tver State University, Tver

² Tver State Technical University, Tver

³ Administration of the municipality of the Tver region Kalininsky District, Tver

The article considers topical issues of recognition of ownership of garages as real estate objects and land plots on which they are located, in the light of the adoption of the Federal Law of April 05, 2021 No. 79-FZ. This law is designed to allow citizens to formalize garages and land under them under a simplified scheme and received the name of the law on "garage amnesty." The article discloses the essence of innovations, highlights their key features, describes the conditions for registration of citizens' rights to garages erected before December 30, 2004, and land plots on which such real estate objects are located. Along with the many positive aspects of the law in question, the article outlines the difficulties, contradictions and gaps contained in the law on "garage amnesty," which can in practice lead to additional disagreements and judicial disputes.

Keywords: *a garage, the indoor parking space, garage cooperative, "garage amnesty", the real estate, real estate, real estate object, the earth, the land plot, the property right, the simplified paperwork order, a capital construction project, unauthorized construction, the parking place, land and property relations.*

About authors:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович - Candidate of Law Sciences; Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory of the Tver State Technical University (Russia, Tver, A. Nikitin embankment, 22); Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (Russia, Tver, Zhelyabova Str., 33); SPIN-code: 6210-5988, AuthorID: 538705; e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

ДЕМИЧЕВА Margarita Yuryevna - chief specialist of the Property Management Committee of the Administration of the Municipality of the Tver Region "Kalinin District" (Russia, Tver, Nab. p. Lazuri, d. 3); SPIN code: 8047-2717, AuthorID: 110674; e-mail: demicheva99@inbox.ru

Лепехин И.А., Дёмичева М.Ю. Ключевые особенности, противоречия и пробелы закона о «гаражной амнистии» // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2021. № 2 (66). С. 110 – 117.