

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

УДК 349.4 «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ» В ОБЕСПЕЧЕНИИ БАЛАНСА ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ НА ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

© 2022

Ф.П. Румянцев

Национальный исследовательский
Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского

В статье раскрывается содержание закона «О гаражной амнистии», положения которого позволяют в упрощенном порядке поставить на кадастровый учет и приватизировать на безвозмездной основе земельные участки под капитальными гаражами. Высказываются обоснованные замечания к содержанию легального определения гаража и предлагается авторская его редакция.

Ключевые слова: здание, помещение, земельный участок, амнистия, технический план, схема расположения, проект межевания.

В российское регистрационное законодательство начиная с 2006 года устойчиво вошел новый правовой термин «амнистия», означающий упрощенный порядок государственной регистрации прав на незарегистрированные объекты недвижимости. Сам по себе термин «амнистия» несвойственен для указанной отрасли российского законодательства, более того, правообладатели, на имущество которых распространяется действие указанного закона, не совершали каких-либо противоправных деяний, за совершение которых государство их амнистировало. Тем не менее следует отметить, что данный законодательный подход приносит свои позитивные результаты, позволяющие государству легализовать недвижимое имущество не только в целях придания последнему характеристик, обязательных для совершения гражданско-правовых сделок с недвижимостью, которая в силу разных причин длительное время оставалась в статусе с отсутствующим зарегистрированным правом, но и признать такие здания, строения, сооружения объектами налогообложения, обеспечив тем самым пополнение соответствующих бюджетов начислениями от сбора налога на легализованную благодаря действию таких законов недвижимость. Вслед за первой, вошедшей в оборот под названием «дачной амнистии»¹, от 1 сентября 2006 года последовало принятие «лесной амнистии»², призванной легализовать жилые строения, оказавшиеся за чертой населенных пунктов в границах земель лесного фонда. Следует отметить, что судебная практика до приня-



Ф.П. Румянцев

*Доцент кафедры трудового
и экологического права
юридического факультета
Национального исследовательского
Нижегородского государственного
университета им. Н.И. Лобачевского,
доктор юридических наук, профессор*

тия указанной «лесной амнистии» характеризовалась преимущественно единообразным подходом по отказу исковых требований о признании прав на земельные участки и возведенные на них постройки, оказавшиеся в силу разных причин на лесных землях. «Лесная амнистия» закрепила приоритет сведений, занесенных в ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости), по сравнению с записями об этих объектах в лесном реестре, что позволило правообладателям жилых строений, расположенных на

территориях бывших военных городков, утрачивших такой статус в начале 1990-х годов по причине существенного сокращения численности Вооруженных сил Российской Федерации, а также в границах бывших детских пионерских лагерей и домов отдыха, от содержания которых на своем балансе отказались многие предприятия в результате их реорганизации и смены собственников, осуществить приватизацию земельных участков, на которых расположены объекты жилой недвижимости, с переводом таких участков из категории земель лесного фонда в категорию земель населенных пунктов. Полностью поддерживаю оценку содержания закона о лесной амнистии, высказанную С.А. Липски, как о «временной и несистемной мере, направленной на защиту прав обладателей таких объектов недвижимости в существовавших на тот момент условиях несовершенства законодательного регулирования кадастрового учета земельных участков»³. Следует также дополнить, что положениями «лесной амнистии» об упрощении государственной регистрации прав на незарегистрированные объекты жилой недвижимости воспользовалось и значительное количество обладателей тех строений, которые оказались в границах лесных земель не по причине геодезических ошибок, допущенных при выполнении землеотвода под такие строения, а по причине недобросовестности⁴ их обладателей, что и было той объективной причиной отказа судов в исках о постановке на государственный кадастровый учет и регистрации прав на такие объекты, которые по сути были самовольными постройками⁵. Очередным законом, посвященным регулированию процедуры упрощения постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав на незарегистрированные объекты недвижимости, стал Федеральный закон от 05.04.2021 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 79-ФЗ, вошедший в оборот под названием «гаражная амнистия»⁶. Проблема узаконивания прав на гаражи обострилась объективной потребovanностью ускоренного развития и реконструкции городской транспортной инфраструктуры, практическая реализация которой выявила массовые случаи отсутствия зарегистрированных прав граждан на гаражи, расположенные в гаражно-строительных кооперативах, которые во многих случаях было необходимо изымать в целях строительства новых линий метрополитена, транспортных развязок, вокзалов, расширения существующих городских проспектов и других транспортных коммуникаций.

Новый закон «О гаражной амнистии» изменил статус гаража из категории недвижимого имущества «помещение» в статус «здание» с назначением «гараж». При этом следует отметить, что «зданием» стал называться как отдельно стоящий гараж, так и гаражный бокс, расположенный в гаражном ряду с общими стенами со смежными обладателями таких же боксов. На мой взгляд, данная законодательная конструкция определения понятия «гараж» небезупречна, поскольку под понятием «здание» понимается отдельно стоящий капитальный объект недвижимости, изолированный в пространстве от иных возведенных недвижимых построек. Считаю, что было бы целесообразно в легальном определении понятия «гараж» указать и на вариант отдельно стоящего здания, и на вариант строения, возведенного по конструкции общей долевой собственности (смежные стены и справа и слева либо с одной из сторон в случаях угловых боксов принадлежат двум собственникам), то есть, по моему мнению, гараж следует признавать зданием в случае его изолированности, а помещением в случае его возведения в линейной постройке с функциональным назначением в обоих случаях «гараж».

Закон «О гаражной амнистии» позволяет гражданам приватизировать на безвозмездной основе земельный участок, на котором построен гараж, при условии, что при предварительном согласовании не будет выявлено фактов нахождения под гаражом городских коммуникаций водо-, тепло-, газоснабжения, водоотведения, линий связи и иных коммуникаций. Предварительное согласование проводится по результатам одобрения городской администрацией заявления обладателя гаража. К заявлению при обращении в органы местного самоуправления прилагается схема расположения земельного участка, которая должна быть утверждена в случаях, если отсутствует проект межевания территории. К заявлению обладатель гаража прилагает также документы, подтверждающие факт предоставления гражданину земельного участка от администрации предприятия-работодателя, либо выписку из решения общего собрания гаражного кооператива о распределении гражданину как члену гаражно-строительного кооператива построенного гаражного бокса, либо платежный документ об оплате потребленной электроэнергии, либо договор о присоединении гаража к системе электроснабжения. При условии положительных результатов проведенных предварительных согласований обладатель гаража заказывает у кадастрового инженера изготовле-

ние технического плана и межевого плана, передает их в электронном и бумажном вариантах в органы местного самоуправления, которые пересылают указанные документы в районное подразделение Росреестра для постановки гаража на государственный кадастровый учет с одновременной государственной регистрацией права на возведенный гараж.

Закон «О гаражной амнистии» устанавливает обязательное требование к моменту возведения гаража. Указанный срок должен быть не позднее 24 декабря 2004 года, т.е. до принятия новой редакции Градостроительного кодекса РФ. Второе обязательное требование касается капитальности построенного гаража, его неразрывности как объекта недвижимости с земельным участком, на котором он возведен. В случае если гараж относится к некапитальным объектам недвижимости (гаражи-ракушки, металлические гаражи), то приватизация земельных участков не допускается, а участки могут быть предоставлены за плату на праве аренды.

Следует подчеркнуть социальную направленность закона «О гаражной амнистии». В частности, законодатель закрепляет право для граждан-инвалидов на установку в шаговой близости от их места жительства некапитальных гаражей без предоставления земельных участков и установления сервитутов и публичных сервитутов.

Оценивая содержание закона «О гаражной амнистии» с точки зрения обеспечения баланса публичных и частных интересов, считаю, что указанный нормативно-правовой акт в большей степени направлен на усиление частных интересов граждан, поскольку позволяет приватизировать дорогостоящую городскую землю на безвозмездной основе. Через определенный промежуток времени у города как муниципального образования, особенно в областных центрах, очень вероятно, возникнет необходимость изъятия земельных участков, на которых расположены гаражные кооперативы. Такая необходимость возникнет с большой долей вероятности при реализации активно осуществляемой общероссийской реновации⁷. При заключении договоров о

комплексном освоении территории городу придется выкупать по рыночной стоимости земельные участки, переданные на безвозмездной основе по закону «О гаражной амнистии», и возникшие при этом издержки городского бюджета будут перенесены на повышение стоимости вновь возводимого жилья.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // СЗ РФ. – 2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4829.
3. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2021. – № 15 (Часть I). – Ст. 2446.
4. Липски С.А. Лесная амнистия 2017 года в комплексе текущих правовых проблем лесопользователей [Текст] / С.А. Липски // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 9. – С. 66–70.
5. Румянцев Ф.П. Об основных положениях нового Федерального закона «Об общероссийской реновации» [Текст] / Ф.П. Румянцев // Проблемы современного социально-экономического и технологического развития России и пути их решения: Материалы Национальной научно-практической конференции (30 ноября 2021 года) / Нижегород. гос. архитектурно-строит. ун-т; редкол.: Д.В. Хавин, С.В. Горбунов, Е.Ю. Есин. – Нижний Новгород, 2021. – С. 97–100.
6. Румянцев Ф.П. Самовольная постройка – административный снос или легализация: проблемы регулирования [Текст] / Ф.П. Румянцев // Законность и правопорядок. – 2019. – № 2 (22). – С. 75–78.
7. Харитонов И.Н. Спорные вопросы (не) применения Закона о лесной амнистии [Текст] / И.Н. Харитонов // Закон. – 2021. – № 11. – С. 9–11.

¹ Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // СЗ РФ. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4829.

³ Липски С.А. Лесная амнистия 2017 года в комплексе текущих правовых проблем лесопользователей // Аграрное и земельное право. 2017. № 9. С. 69.

⁴ Харитонов И.Н. Спорные вопросы (не) применения Закона о лесной амнистии // Закон. 2021. № 11. С. 9–11.

⁵ Румянцев Ф.П. Самовольная постройка – административный снос или легализация: проблемы регулирования // Законность и правопорядок. 2019. № 2 (22). С. 75–78.

⁶ Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2021. № 15 (часть I). Ст. 2446.

⁷ Румянцев Ф.П. Об основных положениях нового Федерального закона «Об общероссийской реновации» // Проблемы современного социально-экономического и технологического развития России и пути их решения: Материалы Национальной научно-практической конференции. Нижний Новгород, 2021. С. 97–100.

**«GARAGE AMNESTY» IN ENSURING A BALANCE OF PRIVATE
AND PUBLIC INTERESTS ON THE LANDS OF SETTLEMENTS**

F.P. Rumyantsev

*Associate Professor of the Department of Labor and Environmental Law of the Law Faculty
of the Lobachevsky State University of Nizhny Novgorod, Doctor of Sciences (Law), Professor*

The article reveals the content of the Law “On Garage Amnesty”, the provisions of which allow in a simplified manner to put on cadastral registration and privatize land plots for capital garages on a gratuitous basis. Reasonable comments are made on the content of the legal definition of a garage and the author's version of it is proposed.

Keywords: building, room, land plot, amnesty, technical plan, layout, surveying project.