Автор: Гаврин О.С.
08.04.2019 17:26 -

Тезисы о проекте федерального закона о гаражах и порядке их приобретения*

1) Минэкономразвития разработало проект федерального закона о гаражах и порядке их приобретения (Проект)*. Основная цель Проекта – комплексное и системное регулирование вопросов правового статуса и деятельности гаражных и гаражно-строительных кооперативов, а также оформления прав на объекты гаражного назначения. Предполагается, что с принятием закона у граждан, не имеющих документы на гаражи, появится возможность оформить их в собственность и приобрести участок под ними.

2) Ранее ситуации, связанные со строительством гаражей и возникновением на них права собственности граждан, были урегулированы рядом законодательных актов, в том числе советского периода. 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».

3) По данным ФНС России в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) содержится информация о почти 37 тыс. юридических лицах, зарегистрированных в качестве гаражных (гаражно-строительных) кооперативов.

По данным Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтены сведения об объектах гаражного назначения:

- с наименованием «здание», «сооружение» поставлено на государственный кадастровый учет более 3 млн объектов, права зарегистрированы на более 1,7 объектов;

- с наименованием «помещение» поставлено на государственный кадастровый учет 2,6 млн объектов, права зарегистрированы на 1,7 млн объектов;

- около 1,4 млн земельных участков, на которых расположены объекты гаражного назначения. Из них на более 1 млн земельных участков зарегистрированы права физических лиц, на 8,1 тыс. земельных участков – права юридических лиц.

По информации, представленной в Минэкономразвития органами государственной власти субъектов России, количество существующих, но не оформленных в установленном порядке объектов гаражного назначения значительно превышает количество таких объектов, учтенных в ЕГРН.

4) Органами власти субъектов Российской Федерации отмечается ряд проблем, связанных с оформлением объектов гаражного назначения:

- Трудности при регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки из-за отсутствия документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи;

- Проблемы в сфере деятельности гаражно-строительных кооперативов, в том числе отсутствие механизма предоставления таким организациям земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования;

- С точки зрения гражданского законодательства не определены собственники объектов гаражного назначения, в бюджеты различного уровня не поступают доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц;

- Не установлены лица, ответственные за содержание и эксплуатацию гаражей, в том числе с точки зрения обеспечения безопасности населения.

5) Законопроект предлагает определение таких понятий, как «индивидуальный гараж», «многоэтажный гараж», «гаражный бокс». Определяется также понятия «гаражный кооператив», а понятия «гаражный кооператив», «гаражный потребительский кооператив» и «гаражно-строительный кооператив предлагается считать равнозначными.

6) Законопроект предлагает определить понятие «не капитальный гараж». Это обеспечит возможность с учетом градостроительных норм предоставлять инвалидам вне очереди места для строительства гаража или стоянки для средств передвижения вблизи их места жительства (согласно закону «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»). В настоящее время в таких ситуациях возникают трудности, связанные с формированием земельного участка для строительства гаража или стоянки на территории, занятой многоквартирными домами. Инвалид, желающий получить земельный участок для указанных целей, несет расходы за внесение изменений в утвержденные проекты планировки и межевания территории. В связи с этим Проектом предложено осуществлять размещение не капитальных гаражей на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

7) Законопроект определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса. Документ определяет также перечень документов, необходимых для приобретения гражданами, земельных участков, расположенных под такими объектами гаражного назначения.

8) Законопроект предлагает определить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены многоэтажные гаражи, а также особенности приобретения и использования имущества общего пользования гаражного назначения.

9) Законопроект размещен на портале проектов правовых актов. Внести законопроект в Правительство РФ планируется в мае 2019 года. Ожидаемый срок вступления закона в силу – 2020 год.

* Проект федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разработан в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации Минэкономразвития России.