

УДК 349.4

Особенности применения Закона о «гаражной амнистии»

Борисов Егор Александрович, старший преподаватель, Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова, egor_aleksandrovich93@mail.ru

Закон о «гаражной амнистии», принятый в России, представляет собой инициативу, направленную на упрощение процесса оформления права собственности на гаражи, которые были построены без официального разрешения или регистрации. Этот закон стал важным шагом в решении проблемы, связанной с многочисленными гаражами, находящимися в частной собственности, но не имеющими документального подтверждения прав владельцев. Его принятие связано с необходимостью упорядочить правовой статус объектов, которые десятилетиями использовались без официальной регистрации, что создавало юридическую неопределенность и препятствовало нормальному обороту недвижимости. Цель данного исследования — проанализировать особенности применения закона о «гаражной амнистии». В исследовании разработан ряд предложений по совершенствованию действующего законодательства по применению «гаражной амнистии».

Ключевые слова: недвижимость, земля, законодательство, гаражная амнистия, граждане, собственность, постройки, внесение изменений.

С 1 сентября 2021 г. в России стартовала «гаражная амнистия». Это термин уже устоялся в обиходе, хотя если внимательно прочесть принятые правила, то точнее говорить о «земельно-гаражной амнистии». Принятые правила направлены преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи, а не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек (Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. N 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее — Закон N 79-ФЗ) [3].

Законодательством Российской Федерации установлен срок до 1 сентября 2026 г., в течение которого владельцы гаражных строений, построенных до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, получают право оформить бесплатно в собственность земельные участки под данными объектами. Механизм безвозмездной передачи государственных и муниципальных земельных наделов регламентируется ст. 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ, регулирующего порядок введения в действие Земельного кодекса РФ.

Федеральный закон о гаражной амнистии N 79-ФЗ вступил в действие после опубликования 5 апреля 2021 г. Временной промежуток между публикацией и началом применения закона позволил гражданам детально изучить нормативный акт, а государственным структурам разработать механизмы взаимодействия с населением при реализации данного законопроекта. За установленный период планируется разрешить множество спорных моментов, связанных с внедрением обновленных нормативов.

Принятые законодательные нормы включают сложные формулировки, создающие существенные трудности для понимания рядовыми гражданами. Недостаточная юридическая грамотность населения и финансовые ограничения при найме квалифицированных специалистов значительно усложняют практическое применение новых правовых положений широкими слоями общества.

Современная правовая норма требует от граждан глубокого погружения в систему взаимосвязанных документов для правильного толкования законодательных положений. Например, формулировка об исключении применения отдельных подпунктов и пунктов ст. 11.3, 39.15, 39.16, 39.17 Земельного кодекса РФ к регулируемым правоотношениям становится понятной лишь при наличии специализированных правовых инструментов или полного комплекта нормативных актов.

Без профессиональных справочных систем расшифровка подобных юридических конструкций представляется крайне затруднительной для рядового гражданина, желающего быстро разобраться в правовом регулировании конкретного вопроса.

Региональные законодательные органы власти вправе самостоятельно формировать нормативно-правовую базу касательно оформления гаражных построек, дополняя федеральные положения закона N 137-ФЗ собственными правовыми актами. Местные законодатели продолжают разрабатывать соответствующие нормативные документы для регулирования правоотношений в данной сфере.

Региональное законодательство устанавливает список документации, необходимой гражданам для подтверждения правомерности использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно положениям п. 1 ст. 3.7 Федерального закона N 137-ФЗ.

При отсутствии утвержденного регионального перечня документов применяются базовые требования, закрепленные ст. 3.7 Федерального закона N 137-ФЗ.

Законодательные акты городов федерального значения (Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) предусматривают специфику распределения земельных наделов среди населения (согласно п. 8 ч. 1 ст. 18 Федерального закона N 79-ФЗ). Действующее законодательство пока не устанавливает границы подобного регулирования. Процедура выделения и эксплуатации земельных территорий регламентируется положениями гл. V.1 Земельного кодекса РФ с учетом региональных особенностей нормативно-правовых актов субъектов.

Законодательство допускает подтверждение статуса гаража декларативным методом без точной даты завершения строительства. Владельцы вправе предоставлять как прямые документальные свидетельства, так и косвенные подтверждающие материалы, включая квитанции об оплате коммунальных платежей за пользование объектом. Нормативные акты оставляют открытым вопрос о распространении амнистии на частично возведенные строения, пригодные к эксплуатации по целевому назначению до установленного срока, но не достигшие полной строительной готовности к моменту регистрации прав собственности.

Законодательная сложность возникает при замене гаражного строения, возведенного до наступления 30 декабря 2005 г., когда собственник осуществляет строительство нового объекта на прежнем земельном участке.

Законодательная инициатива о гаражной амнистии закрепляет возможность оформления прав за фактическими пользователями объектов. Формулировка нормативного акта не требует подтверждающей документации касательно эксплуатации строения по прямому назначению. Актуальным остается вопрос применения упрощенного порядка регистрации гражданами, не владеющими авто-

транспортом на момент подачи заявления. Отсутствие четких критериев использования объекта создает правовую неопределенность при реализации механизма оформления прав.

Актуальные изменения в законодательстве привносят обновления в правовую терминологию гаражного права. Законодательные нормы устанавливают замену формулировки «гаражный бокс» универсальным термином «гараж». Правовой статус сооружений, возведенных ранее первого сентября двадцать первого года, сохраняет силу независимо от документального обозначения строения как «гаражного бокса».

Юридическая информация содержится в документации нескольких видов, включая записи из Единого государственного реестра недвижимости, правоустанавливающие документы, подтверждающие права собственника, а также правоудостоверяющие акты, фиксирующие существующие правоотношения.

Федеральное законодательство устанавливает различные нормативы для гаражных построек, дифференцируя регулирование объектов стационарного характера и временных конструкций.

Анализ положений п. 1 ст. 3.7 Федерального закона N 137-ФЗ приводит к неверному толкованию сферы применения гаражной амнистии, ограничивая ее исключительно капитальными строениями. Законодательное регулирование, закрепленное в четырнадцатой части указанной статьи, устанавливает дополнительные основания предоставления земельных участков в безвозмездное пользование владельцам некапитальных гаражных строений при соблюдении установленных требований.

Законодательство допускает возведение капитальных гаражных строений как в виде блочных конструкций с общими конструктивными элементами, включая стены, кровлю, фундаментное основание и инженерные коммуникации, так и в качестве автономных капитальных объектов недвижимости [7].

Согласно сложившейся правоприменительной практике даже в том случае, если гаражный бокс (гараж) входит в единый комплекс гаражей, это не свидетельствует о том, что он является помещением в построенном здании, если согласно свидетельству о государственной регистрации права, его владелец является собственником именно здания нежилого назначения (гаражного бокса), а не помещения (Апелляционное определение Московского областного суда от 12 февраля 2014 г. по делу N 33-3313) [4].

Рассмотрим возможные направления совершенствования применения этого закона, включая предложение новых статей и изменение существующих положений.

Важным элементом совершенствования этого закона было бы исключение обязательной сертификации транспортных средств, которые соответствуют базовым требованиям безопасности и экологическим стандартам.

Это позволило бы владельцам старых автомобилей пройти регистрацию без лишней административной нагрузки, если их автомобили не подвергались серьезным изменениям. Если автомобиль требует технической сертификации, владельцу будет предоставлена возможность пройти проверку в специализированных центрах с возможностью бесплатного устранения дефектов, если они будут выявлены в ходе процедуры регистрации. Необходимо также усилить ответственность владельцев за предоставление ложных сведений при регистрации. Если владелец автомобиля предоставляет недостоверные данные (о происхождении транспортного средства или его техническом состоянии), он должен понести административное наказание. Это поможет предотвратить мошенничество и повысит доверие к системе регистрации.

Параллельно с этим необходимо ввести понятие срока давности для регистрации автомобилей без документов. Если автомобиль не имеет необходимых документов более 10 лет, он может быть признан государственным имуществом и изъят из оборота, что поможет избежать скопления неисправных и незарегистрированных транспортных средств на дорогах.

Таким образом, совершенствование закона о «гаражной амнистии» должно быть сосредоточено на упрощении процедур регистрации, внедрении цифровых технологий для взаимодействия с гражданами, а также на экологической модернизации старых автомобилей и усилении ответственности за предоставление ложных данных. Эти меры помогут сделать процесс регистрации более доступным, эффективным и соответствующим современным требованиям безопасности и экологии.

Итак, основная особенность применения этого закона заключается в том, что он предоставляет владельцам гаражей возможность легализовать свои постройки без необходимости проходить сложную процедуру получения градостроительного разрешения и документов, требующих значительных затрат времени и финансов. Вместо этого владельцы могут оформить гаражи, подав заявление в местные органы власти, что значительно упрощает процесс и делает его доступным для широкой аудитории. Это позволяет уменьшить административные барьеры и снизить нагрузку на судебную систему, в которой до этого рассматривались тысячи споров о праве собственности на гаражи.

Однако важно отметить, что закон распространяется не на все типы гаражей. Он распространяется исключительно на объекты, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или гаражных кооперативов. Если гараж находится на земельном участке, предназначенном для других целей, процесс легализации может быть более сложным и потребует дополнительных разрешений. Это создает определенные ограничения для владельцев, которые находятся в менее благоприятных юридических условиях.

Примечания

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. Ст. 4148.
3. Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ (ред. от 29.10.2024) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2021. N 76.
4. Апелляционное определение Московского областного суда от 12.02.2014 по делу N 33-3313. URL: <https://www.consultant.ru> (дата обращения: 16.12.2024).
5. Кушнарев А. С. К вопросу о гаражной амнистии: проблемные аспекты теоретического и прикладного характера // Вопросы российской юстиции. 2024. N 32. С. 299–307.
6. Мамонтова С. А., Мезенцева Н. М., Лондаренко А. И. Применение гаражной амнистии // Современные тенденции развития землеустройства, кадастров и геодезии: материалы Всероссийской научной конференции, приуроченной к 30-летию Института землеустройства, кадастров и природообустройства. Красноярск, 2022. С. 82–85.

7. Шуховцева А. А., Никитина Ю. Ю. Гаражная амнистия // IX Студенческий юридический форум «Парадигма права на современном этапе развития общества: от теории к практике»: сборник статей форума: в 4 т. М., 2023. Т. 4. С. 81–84.

English version

Features of the application of the law on «garage amnesty»

Borisov Egor Aleksandrovich, senior lecturer, North-Eastern Federal University named after M. K. Ammosov

The law on «garage amnesty», adopted in Russia, is an initiative aimed at simplifying the process of registration of ownership of garages that were built without official permission or registration. This law was an important step in solving the problem associated with numerous garages that are privately owned, but do not have documented proof of the rights of the owners. Its adoption is connected with the need to streamline the legal status of objects that have been used for decades without official registration, which created legal uncertainty and hindered the normal turnover of real estate. The purpose of this study is to analyze the specifics of the application of the law on «garage amnesty». The study has developed a number of proposals to improve the current legislation on the application of the «garage amnesty».

Keywords: real estate, land, legislation, garage amnesty, citizens, property, buildings, amendments.