О проекте федерального закона о гаражах и порядке их приобретения по упрощенному порядку

Министерство экономического развития Российской Федерации разработало законопроект, который должен упростить процесс оформления в собственность гаражей и земельных участков под ними. В настоящий момент проект закона о гаражной амнистии вынесен на общественное обсуждение на единый портал проектов правовых актов. В случае его принятия упрощенный порядок оформления гаражей и земельных участков под ними в собственность заработает с 2020 года. Новый закон даст гражданам возможность оформить гараж, на который нет документов, а также позволит владельцам гаража приобрести земельные участки под ними.

Сколько в России гаражей?

В настоящий момент в ЕГРЮЛ зарегистрировано почти 37 тыс. гаражно-строительных кооперативов. На кадастровом учете стоит свыше 5,6 млн гаражей. Но это лишь малая часть. Не оформленных официально гаражей в стране намного больше. Причем многие владельцы гаражей не спешат оформлять их в собственность. Хотя, конечно, многие гаражи можно оформить и сейчас. Правда, это не так легко. Кстати, вы не поверите, но в российском законодательстве до сих пор нет таких понятий, как «гараж» и «гаражно-строительный кооператив».

Как будет работать гаражная амнистия, как можно будет приобретать земельные участки под гаражными кооперативами, а также обо всех новшествах, предлагаемых Министерством экономического развития РФ, расскажем в обзоре законопроекта.

Что такое гараж?

Новый проект федерального закона о гаражах четко расшифровывает виды индивидуальных гаражей, используемых гражданами в личных целях. Обращаем ваше внимание на то, что законопроект вывел за пределы действия нового закона

индивидуальные гаражи, некапитальные гаражи и машино-места для осуществления в них предпринимательской деятельности. Вот основные термины нового закона:

1) индивидуальный гараж – одноэтажное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств.

Индивидуальный гараж может иметь подвал или погреб, общие с другими индивидуальными гаражами стены, крышу, фундамент и коммуникации, а также использоваться гражданами для личных и бытовых нужд;

2) коллективный гараж – здание, имеющее два и более этажа, состоящее из машино-мест и иных помещений.

К одноэтажным зданиям, состоящим из не имеющих между собой стен машино-мест, применяются положения, предусмотренные настоящим Федеральным законом для коллективных гаражей;

3) некапитальный гараж – некапитальное сооружение, предназначенное для размещения транспортных средств и иных материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств.

Некапитальный гараж может использоваться гражданами для личных и бытовых нужд;

4) машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично или полностью ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

5) территория гаражного назначения – территория, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории документацией по планировке территории, предназначенной для размещения индивидуальных гаражей, коллективных гаражей и имущества общего пользования гаражного назначения;

6) имущество общего пользования гаражного назначения (далее – имущество общего пользования) – расположенные в границах территории гаражного назначения объекты капитального строительства и земельные участки общего пользования гаражного назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей правообладателей индивидуальных гаражей или машино-мест в коллективном гараже и (или) земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных гаражей (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности гаражного кооператива, а также помещения общего пользования, расположенные в здании коллективного гаража, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей правообладателей машино-мест в коллективном гараже;

7) земельные участки общего пользования гаражного назначения (далее – земельные участки общего пользования) – земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями индивидуальных гаражей или машино-мест в коллективном гараже, которые расположены в границах территории гаражного назначения и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

К земельным участкам общего пользования также относится земельный участок, на котором расположен коллективный гараж;

8) гаражный кооператив – потребительский кооператив, созданный гражданами и (или) юридическими лицами для удовлетворения потребностей в создании и эксплуатации индивидуальных гаражей или машино-мест в коллективных гаражах в целях размещения в них гражданами и (или) юридическими лицами транспортных средств, а также управления имуществом общего пользования;

9) паевой взнос – денежные средства, которые вносятся гаражному кооперативу его членом в порядке и в сроки, предусмотренные уставом гаражного кооператива, в целях исполнения обязательства перед гаражным кооперативом и приобретения индивидуального гаража или машино-места в собственность члена гаражного кооператива;

10) членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом гаражного кооператива на покрытие расходов, связанных с осуществлением гаражным кооперативом предусмотренной его уставом деятельности, в том числе на цели приобретения или создания имущества общего пользования, за исключением деятельности гаражного кооператива по строительству индивидуальных гаражей или коллективных гаражей;

11) дополнительный взнос – денежные средства, вносимые членом гаражного кооператива для покрытия убытков гаражного кооператива.

Какие гаражи можно будет оформить?

Стоит отметить, что новый закон в первую очередь направлен на легальные гаражные кооперативы. То есть если кто-то поставил самовольно гараж у дома, то он, конечно, вряд или оформит землю под гаражом. Таким образом, гаражная амнистия в случае ее вступления в законную силу упростит процедуру оформления в собственность гаражей для легально возведенных гаражных комплексов.

Можно ли получить землю в собственность для некапитальных гаражей на муниципальном или государственном участке?

Размещение некапитальных гаражей на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Есть ли льготы инвалидам для получения участка под гараж?

Да, новый закон, разработанный Минэкономразвития, предусматривает внесение изменений в федеральный закон о социальной защите инвалидов. Изменения коснутся порядка предоставления инвалидам земельных участков под гараж. В случае принятия законопроекта инвалиды будут иметь право на внеочередное получение земельного участка (без предоставления в собственность) для строительства индивидуального гаража или для размещения некапитального гаража.

Какие объекты недвижимости будут признаваться гаражами в период действия гаражной амнистии?

Согласно законопроекту в период до 1 января 2024 года гаражами и машино-местами будут признаны следующие объекты:

- Объекты недвижимости, являющиеся одноэтажными зданиями, сооружениями, помещениями в одноэтажном здании, в котором нет иных помещений за исключением помещений, предназначенных для размещения транспортных средств и иных

материальных ценностей, необходимых для эксплуатации транспортных средств, признаются индивидуальными гаражами.

- Объекты недвижимости, предназначенные исключительно для размещения транспортного средства и являющиеся помещениями в зданиях, индивидуально определенными частями здания или сооружения, которые не ограничены либо частично или полностью ограничены строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которых описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, являются машино-местами.

- Объекты недвижимости, являющиеся зданиями, имеющими два и более этажа, состоящие из машино-мест и иных помещений, а также одноэтажными зданиями, состоящими из не имеющих между собой стен машино-мест, являются коллективными гаражами.

Как оформить участок под индивидуальным гаражом в аренду?

Гражданин, использующий индивидуальный гараж, возведенный до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, имеет право получить земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен указанный гараж, в аренду без проведения торгов. Участок предоставляется на срок не более чем 5 лет.

Для получения участка гражданин предоставляет:

– заявление о предоставлении в аренду участка под гаражом

– заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка

– документ, подтверждающий членство в гаражном кооперативе

– решение органа гаражного кооператива о распределении индивидуального гаража и (или) земельного участка, на котором он расположен, между членами гаражного кооператива либо иной документ, устанавливающий такое распределение в данном гаражном кооперативе, согласно которому данный индивидуальный гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены гражданину, использующему такой индивидуальный гараж

– документ, выданный гаражным кооперативом, о выплате таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной

– документ, подтверждающий предоставление или иное приобретение (выделение) земельного участка, из которого должен быть образован испрашиваемый участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был создан или организован гаражный кооператив, для осуществления гаражного строительства и (или) размещения гаражей

– выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель.

Как оформить земельный участок, расположенный под коллективными гаражами, в аренду или в собственность?

Граждане, использующие машино-места в коллективном гаражном комплексе, который был возведен до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, имеют право на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен указанный коллективный гараж, в аренду без проведения торгов сроком на 10 лет.

Также в случае если все машино-места в коллективном гараже принадлежат

гражданам на праве собственности, земельный участок, на котором расположен такой коллективный гараж, предоставляется им в общую долевую собственность или им в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Нужна ли гаражная амнистия?

Конечно, навести порядок в оформлении гаражей в собственность нужно было уже давно. Дело в том, что в Федеральном законе №218-ФЗ «О госрегистрации недвижимости» нет определения гаражей. Поэтому законно оформить гараж в собственность можно только через суд. В итоге большинство сделок купли-продажи гаражей осуществляется без регистрации в Росреестре. Чаще всего нового собственника гаража просто вписывают в членскую книжку гаражного кооператива. Все это ограничивает права законных владельцев гаражей. Особенно это важно при изъятии земельных участков для государственных нужд. Ведь не редко когда у граждан просто отбирали землю под гаражом, не выплачивая никаких компенсаций, поскольку сносимый гараж не был поставлен на кадастровый учет, а соответственно, не имел свою стоимость.

К сожалению, большинство владельцев гаражей в гаражных кооперативах сталкиваются с проблемами дарения, мены и купли продажи свои гаражей или машино-мест. Даже сдать гараж в аренду согласно букве закона – и то проблема.

Так что гаражная амнистия давно назрела. Нужно упростить гражданам возможность легализовать юридически свой гараж или машино-место, как это было сделано с земельными участками (дачная амнистия).

Что даст гражданам гаражная амнистия?

Новый закон не только упростит процесс оформления гаража в собственность, оформление прав на земельный участок под гаражом, но и также даст гарантии на защиту прав собственности. Для государства это, кстати, тоже плюс. Чем больше гаражей будет легализовано, тем больше будет получено налогов на собственность.

О Росреестре

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Кировской области является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра – филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Кировской области – Елена Сорокина