

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНА О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

**Рафикова Д.Н., магистрантка 1 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевого производства
Научный руководитель –Ермошкин Ю.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** закон о «гаражной амнистии», гаражи для собственных нужд, генеральный план, правила землепользования и застройки.*

В статье проанализирован механизм узаконения гаражей для собственных нужд в упрощенном порядке в соответствии с законом о «гаражной амнистии». Автор выделяет проблемы правоприменения и предлагает пути их решения. В статье использованы статистические данные, а также судебная практика Ульяновской области.

Введение. 01.09.2021 вступил в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ (далее – 79-ФЗ) или закон «о гаражной амнистии», регламентирующий процедуру узаконения в упрощенном порядке, т.е. без получения разрешительной документации, гаражей, как отдельно стоящих, так и в составе гаражно-строительных кооперативов (далее – ГСК).

Основаниями узаконения гаражей для собственных нужд могут выступать различные документы, как то: документ о выделении земельного участка, решение общего собрания членов ГСК о распределении гражданину гаража или земельного участка, договор о подключении гаража к инженерным сетям, договор о предоставлении коммунальных услуг, документы об оплате коммунальных услуг и др.

Законодатель предоставил право субъектам РФ расширить перечень документов, которые могут выступать основанием для предоставления земельного участка в соответствии с «гаражной амнистией», что позволяет учесть специфику регионов. В Ульяновской

области региональный перечень документов установлен в Законе Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-ЗО и включает в себя документы, датированные до 30.12.2004, т.е. до даты вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ): членская книжка, приходные кассовые ордера об уплате членских взносов, результаты инвентаризации территории.

Закон о «гаражной амнистии» охватил огромный пласт незаконных объектов недвижимости. Так за полгода 2022 год закон позволил оформить права в отношении 1050 земельных участков, 1287 гаражей.

До принятия закона о «гаражной амнистии» единственным механизмом оформления права собственности на них был судебный порядок.

Цель работы: исследовать проблему оформления гаражей и земельных участков под ними, которые не соответствуют документам территориального планирования (генеральному плану (далее – ГП) и правилам землепользования и застройки (далее – ПЗЗ муниципальных образований (далее – МО).

Результаты исследований. На практике в Ульяновской области возникают проблемы реализации закона о «гаражной амнистии», связанные с несоответствием формируемых земельных участков под гаражами ГП и ПЗЗ, что не позволяет воспользоваться упрощенной процедурой 40 % заявителей, желающих оформить документы на гараж и земельный участок. Причинами для отказа в предоставлении земельных участков служит расположение земельных участков на территории, предназначенной для озеленения или размещения дорог в соответствии с ГП или ПЗЗ МО.

Обозначенная проблема носит неоднозначный характер.

С одной стороны, к гаражам, которые возможно оформить в соответствии с законом о «гаражной амнистии» предъявляется требование, а именно: дата возведения такого объекта недвижимости – до дня введения в действие ГрК РФ (30.12.2004), т.е. упрощенная процедура распространяется на существующую до разработки и утверждения ГП и ПЗЗ.

В рассматриваемых случаях применима ч. 2 ст. 36 ГрК РФ, указывающая, что градостроительные регламенты устанавливаются с

учетом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Исходя из указанной нормы, следует, что не гаражи, построенные до 2004 г., и формируемые под ними земельные участки должны ГП и ПЗЗ, а такие документы должны разрабатываться и утверждаться с учетом существующей застройки.

Данной позиции в ряде случаев придерживаются и судебные органы, указывая, что правовой режим объектов недвижимости, построенных до 30.12.2004, и земельных участков под ними сформировался ранее утверждения ГП и ПЗЗ МО, в связи с чем, применение таких актов при оформлении земельно-правовых документов не допустимо.

С другой стороны, ГП и ПЗЗ определяют развитие МО, устанавливая прохождение основных дорожных сетей, местоположение зеленых зон, социально значимых объектов и т.д., в связи с чем, формируемые земельные участки, в т.ч. под ранее построенными объектами недвижимости должны соответствовать ГП и ПЗЗ.

Ряд судебных инстанций придерживаются изложенной.

Выводы судов, придерживающихся данной позиции, основываются на нормах ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, предусматривающей запрет на приватизацию земельных участков общего пользования, занятых автомобильными дорогами, скверами, водными объектами, пляжами и другими объектами.

При этом красные линии, улицы, автомобильные дороги, зеленые зоны устанавливаются утвержденными в установленном порядке ГП и ПЗЗ МО.

Заключение. По нашему мнению, предпочтительной является первая из изложенных позиций, которая соответствует общеправовым принципам, гласящим о недопустимости ретроспективного применения норм права. Оформление объектов недвижимости, в т.ч. гаражей, построенных до введения новых требований, должно осуществляется в упрощенном порядке, учитывая сложившуюся застройку. При этом последующее размещение социально важных объектов (дорожной сети, зеленой зоны, объектов социальной инфраструктуры) может быть осуществлено с соблюдением установленной процедуры изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, с

предоставлением собственникам равнозначной компенсации. Обозначенная проблема должна быть разрешена на законодательном уровне либо в разъяснениях Высшей судебной инстанции.

PROBLEMS OF THE IMPLEMENTATION OF THE LAW ON THE GARAGE AMNESTY

Rafikova D.N.

Keywords: *law on «garage amnesty», garages for own needs, master plan, land use and development rules.*

The article analyzes the mechanism for legalizing garages for own needs in a simplified manner in accordance with the law on «garage amnesty». The author highlights the problems of law enforcement and suggests ways to solve them. The article uses statistical data, as well as the judicial practice of the Ulyanovsk region.