

Уполномоченный
по правам человека
в Самарской области



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ДОКЛАД

**«О НОВЕЛЛАХ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
И РЕАЛИЗАЦИИ «ГАРАЖНОЙ
АМНИСТИИ» НА ТЕРРИТОРИИ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ»**

г. Самара
2022 г.

Оглавление

Введение	3
I. Об установленном законодательством порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними	6
II. О необходимых документах для оформления объектов в рамках «гаражной амнистии»	10
III. О практике применения законодательства «о гаражной амнистии» на территории Самарской области	13
1. Реализация процедуры «гаражной амнистии» в Самарской области после вступления в силу нового Федерального закона	13
2. О деятельности органов местного самоуправления и правовом информировании при реализации «гаражной амнистии»	17
3. Об особенностях оформления прав на некапитальные объекты	19
Заключение	21
Предложения и рекомендации	21

Введение

Право частной собственности, закреплённое в Конституции Российской Федерации 1993 года, является одним из основных институтов социально-экономических отношений. Государство приняло на себя обязанность защищать частную собственность, обеспечивать ее неприкосновенность. Частная собственность является основой независимости человека, предпосылкой устойчивого развития общества, а формирование класса собственников непосредственным образом влияет на социально-экономическое развитие, инвестиционный климат, благосостояние региона в целом.

В развитие данных конституционных принципов приняты важнейшие законодательные акты, закрепившие правовые основы и гарантии реализации права собственности на территории нашего государства: Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие нормативно-правовые акты.

В соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» началась реализация «дачной амнистии», которой воспользовались миллионы граждан, и действие её в настоящее время продлено.

В развитие вопроса о возможности оформления в упрощенном порядке прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, принят **Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**, (так называемый закон «о гаражной амнистии»), который вступил в силу с 1 сентября 2021 года, и его действие продлится до 1 сентября 2026 года.¹

На встрече с руководителем Росреестра О.А. Скуфинским в августе 2021 года Председатель Правительства Российской Федерации М.В. Мишустин заявил, что «гаражная амнистия должна пройти чётко и без сбоев, и россиянам нужно дать возможность с комфортом оформить эти объекты в упрощенном порядке».

Один из авторов законопроекта, председатель Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству П.В. Крашенинников отметил, что огромное количество гаражей по стране существует полуофициально: они не оформлены, их владельцы не защищены, они не могут распорядиться гаражами по своему усмотрению (продать, передать по наследству и тому подобное). Проблема в том, что ни в Советском Союзе, ни в новой России не было законодательства о гаражах. Потребовалось время, чтобы подготовить законодательную базу. К тому же в конце 1990х - начале 2000-х годов требования, предъявляемые к правоустанавливающим документам на недвижимость, претерпевали серьёзные изменения. Многие «старые» документы по форме или по содержанию не соответствовали требованиям нового законодательства.

На сегодняшний день такие проблемы с гаражами, особенно в гаражных объединениях, существуют во многих городах. Большое число гаражно-строительных кооперативов было создано ещё в советское время или до введения норм современного градостроительного регулирования. На практике сложившаяся ситуация зачастую приводила к признанию таких построек самовольными и подлежащими сносу за счёт лиц, осуществивших их возведение, что несло в себе риски эскалации социальной напряжённости. Юридическое отсутствие собственников индивидуальных гаражей и гараж-

С 1 сентября 2021 года по 30 сентября 2022 года в рамках реализации Закона о «гаражной амнистии» в Российской Федерации зарегистрировано 103 746 объектов. За более чем год по правилам, предусмотренным Законом, зарегистрированы 39 628 гаражей и 64 118 земельных участков общей площадью 2 061 781,64 кв.м. На регулярной основе территориальные органы Росреестра проводят методическую и разъяснительную работу с заявителями во всех субъектах. Ожидается, что граждане продолжат активно использовать инструменты «гаражной амнистии» в течение следующих четырех лет. // По информации на сайте <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/bole-100-tysyach-obektov-zaregistrirovano-rosreestrom-po-garazhnoy-amnistii/?ysclid=lb0ockgn9u407820836>

ных комплексов в ряде случаев препятствовало установлению лиц, ответственных за их содержание и эксплуатацию. В бюджеты различного уровня не поступали доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц.

В адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области систематически поступают обращения граждан по вопросам оформления прав на объекты гаражного назначения.

По данным обращения отмечался ряд проблем:

- 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.

Отрадно отметить, что вслед за «дачной амнистией» принятый закон будет способствовать решению многолетней проблемы, когда люди не в силах легализовать и оформить своё имущество.

В Самарской области процедура «гаражной амнистии» также началась со вступлением в силу нового закона. Ожидается, что активность граждан по использованию инструментов «гаражной амнистии» будет увеличиваться.

В целях правового просвещения граждан в серии «Библиотека Уполномоченного по правам человека в Самарской области» в 2021 году была издана брошюра **«О порядке приобретения прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены: новеллы законодательства о «гаражной амнистии»**.



19 мая 2022 года в студии ГТРК «Самара» Уполномоченным по правам человека в Самарской области было проведено заседание «круглого стола» на тему: «О порядке приобретения прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены: новеллы законодательства о «гаражной амнистии».

Пожалуй, впервые в регионе тема «гаражной амнистии» получила обсуждение широким кругом экспертов в телеэфире.

На заседании «круглого стола» были приглашены представители органов государственной власти и местного самоуправления, прокуратуры Самарской области и Палаты адвокатов Самарской области, а также эксперты, чтобы помочь гражданам разобраться в тонкостях «гаражной амнистии» и реализовать право собственности на



объекты гаражного назначения и земельные участки под ними.

В ходе «круглого стола» были рассмотрены вопросы об основных изменениях в действующем законодательстве и особенностях осуществления государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости в рамках реализации «гаражной амнистии», об особенностях осуществления государственного кадастрового учёта в отношении объектов недвижимости и оформления прав на некапитальные объекты гаражного назначения; о полномочиях и практике работы органов местного самоуправления, связанных с введением законодательства о «гаражной амнистии»; о принятых изменениях в законодательство Самарской области, в связи со вступлением в силу закона о «гаражной амнистии»; о вопросах налогообложения объектов недвижимого имущества гаражного назначения и земельных участков под ними; о деятельности органов прокуратуры в связи со вступлением в силу закона о «гаражной амнистии» и правовом просвещении граждан; об оказании квалифицированной юридической помощи гражданам при оформлении прав на гаражи и земельные участки.



По результатам активного обсуждения данных вопросов участниками мероприятия (представителями Самарской Губернской Думы, прокуратуры Самарской области, Палаты адвокатов Самарской области, Управления Росреестра по Самарской области, органов местного самоуправления и иных структур) вынесены рекомендации, направленные на совершенствование законодательства и порядка реализации «гаражной амнистии» на территории региона.

Принятый Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» позволит легализовать гаражи, построенные до 30.12.2004 г., то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации. Закон также предусматривает механизм оформления прав на земельные участки, на которых возведены частные гаражи.

О новеллах законодательства и о ходе реализации «гаражной амнистии» на территории Самарской области будет подробно освещено в настоящем тематическом докладе.

I. Об установленном законодательством порядке оформления прав на гаражи и земельные участки под ними.

Одним из ключевых вопросов применения закона «о гаражной амнистии» является разграничение капитальных и некапитальных гаражей, поскольку данное обстоятельство будет влиять на механизм оформления земли под ними. Из совокупного толкования положений действующего законодательства у капитальных гаражей (гаражей, относящихся к недвижимости) должны быть следующие признаки:

- объект связан с землёй так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (например, у объекта имеется фундамент),
- он создан из строительных материалов, используемых для капитального строительства, таких как кирпич, бетонные плиты и т.д.,
- у объекта имеется присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- у объекта имеются стены и крыша,
- объект был возведён на предоставленном (или выделенном иным образом) для его строительства земельном участке.



В случае если гараж не отвечает признакам, позволяющим отнести его к недвижимым вещам, такой гараж будет считаться некапитальным (движимое имущество). Государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) подлежат права исключительно на недвижимое имущество (капитальные гаражи). Права на некапитальный гараж не могут быть зарегистрированы.

Некапитальные строения, сооружения – это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землёй и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).



В соответствии с принятым законом, понятия «гаражный кооператив», «гаражно-строительный кооператив» и «гаражный потребительский кооператив» признаются равнозначными.

Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

До 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (то есть до 30.12.2004 года), имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в следующих случаях:

- земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;²
- земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Указанные гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

Гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), который находится в его фактическом пользовании, *если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.*

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при предоставлении земельного участка следует учитывать, что он не может быть предоставлен в случае, если: его правовой режим не соответствует ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны затопления и подтопления и т.д.); имеется утвержденный проект межевания территории, который не предусматривает образования земельного участка под гаражом (имеются препятствия для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории).

Гражданин сможет оформить гараж в собственность при соблюдении одновременно трёх условий: 1) гараж является капитальным; 2) гараж построен до вступле-

² Содержащиеся в указанных нормах положения об ином способе выделения гражданину земельного участка и иных основаниях возникновения права у гражданина на использование такого земельного участка, предполагают необходимость учета особенностей законодательства, действовавшего до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации. Например, к таким документам могут быть отнесены решения совхозов, учреждений, предприятий о выделении земельного участка гражданину для размещения гаража.// Сайт <https://rosreestr.gov.ru> «Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ния в силу действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 30.12.2004); 3) гараж не признан самовольной постройкой.

Оформить гараж позволит любое решение органа власти (в том числе советского периода), которое подтверждает, что ранее гражданину был предоставлен земельный участок под гаражом; справка или другой документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе; решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее выделение гражданину гаража.

В случае если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учёте, предстоит его образовать, уточнить в исполнительном органе государственной власти или органе местного самоуправления, утверждался ли на территорию, где расположен гараж, проект межевания территории, который заранее определяет направления развития территории и границы земельных участков.

Подготовить схему границ участка под гаражом можно самостоятельно или воспользовавшись утверждённой формой, а также обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру. Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме.

После оформления схемы расположения земельного участка необходимо обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, который распоряжается земельным участком под гаражом (далее – уполномоченный орган).

Если земельный участок находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, то это орган местного самоуправления (администрации городских округов либо муниципальных районов). Если гараж расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес регионального исполнительного органа государственной власти (министерство имущественных отношений Самарской области), если в федеральной - то в Росимущество (Территориальное управление Росимущества в Самарской области).

Необходимо подать заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Ответ на него должен быть предоставлен по истечении 30 дней.

На основании положительного решения кадастровый инженер подготовит межевой план земельного участка и технический план гаража. Межевой план, подготовленный на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, является необходимым для постановки участка на государственный кадастровый учёт. Межевой план представляет собой документ,готавливаемый по результатам кадастровых работ, выполненных специально уполномоченным субъектом – кадастровым инженером на основании заключенного договора подряда на выполнение таких работ.

Для того чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж, необходимо официально отправить в уполномоченный орган: решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка; выписку из ЕГРН на земельный участок; технический план на гараж.

Уполномоченный орган, в свою очередь, должен будет: принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно; подать в Росреестр заявление о регистрации права собственности на земельный участок, о государственном кадастровом учёте гаража и о регистрации права собственности на гараж; передать заявителю выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

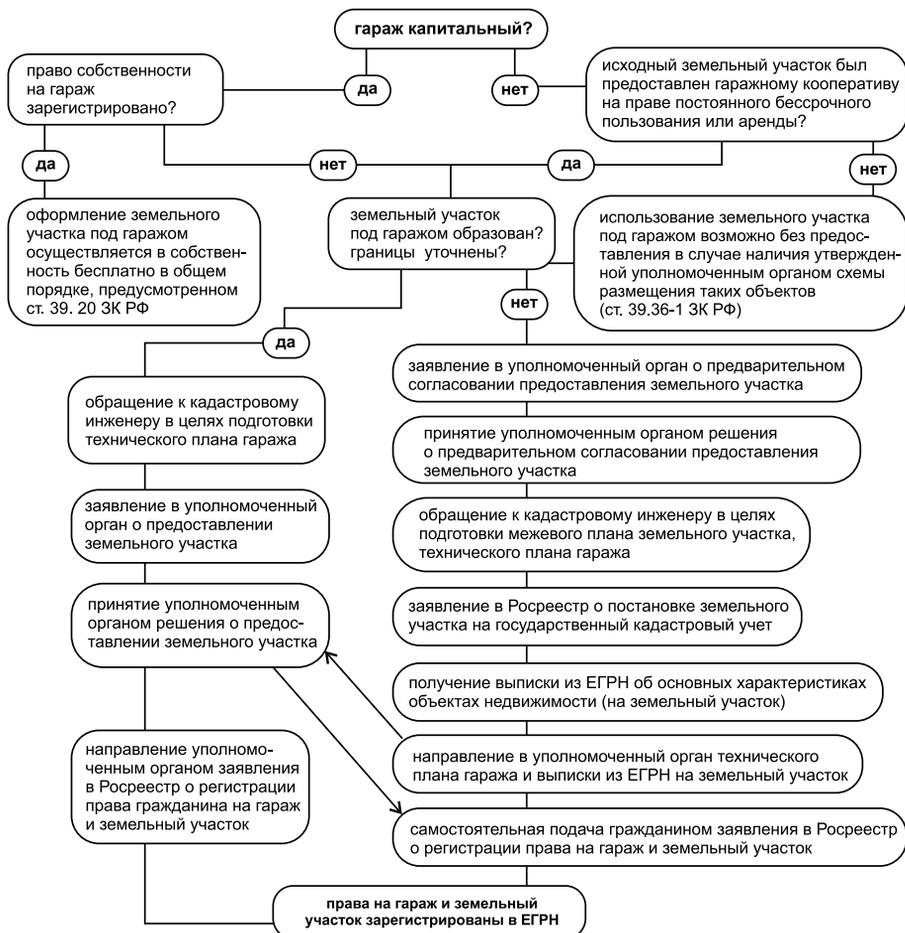
Постановка на государственный кадастровый учёт гаража и регистрация на него права собственности осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на земельный участок.

Необходимо отметить, что процедура «гаражной амнистии» не предполагает какого-либо законодательного «прощения», узаконит самовольный захват земельного участка будет невозможно. В случае, если граждане в силу сложившихся обстоятельств длительное время владеют и пользуются земельными участками, которые были предоставлены им ранее (например, от завода, фабрики, на которых они работали), и сложи-

лось так, что документы на гараж по факту имеются, а документов о предоставлении земельного участка для строительства или подтверждающих отвод земельного участка нет, «гаражная амнистия», как установленная законодательством упрощенная процедура, будет способствовать оформлению прав на земельный участок и расположенный на нём гараж. В данном случае применяется и приобретательная давность. Исходя из положений гражданского законодательства, таких граждан нельзя рассматривать как незаконных владельцев. Они открыто, добросовестно пользовались гаражом, оплачивали членские взносы в кооперативы, электроэнергию, содержание территории, то есть имеются документы, подтверждающие открытое добросовестное владение.

В помощь гражданам при оформлении прав на гаражи и земельные участки под ними Росреестром подготовлены «Методические рекомендации о реализации «гаражной амнистии».³

Блок-схема «реализации гаражной амнистии».



³ Ознакомиться с текстом данных методических рекомендаций можно в сети «Интернет» по ссылке: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная_амнистия_методичка.pdf.

II. О необходимых документах для оформления объектов в рамках «гаражной амнистии».

Необходимыми документами, которые прилагаются к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, являются:

- ранее выданный документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям;
- схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок.

В случае отсутствия у гражданина ранее выданного документа, подтверждающего предоставление или иное выделение ему земельного участка либо возникновение у него права на использование такого земельного участка по иным основаниям, к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов:

- заключенные до 30.12.2004 договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;
- документ, подтверждающий проведение государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации гаража до 01.01.2013 в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учёта и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до 30.12.2004.⁴

В предусмотренном порядке, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен **наследнику гражданина**. В этом случае для предоставления земельного участка таким наследником должны быть представлены документы наследодателя, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что таким наследником было унаследовано имущество данного гражданина.

Граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда

⁴ В случае если земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются:

- документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;
- решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;
- схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления может самостоятельно запросить необходимые сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия);
- технический план гаража.

к гаражам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ указанных лиц к данным объектам.

В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, должно быть отказано, если данный гараж в судебном или ином предусмотренном законом порядке признан самовольной постройкой, подлежащей сносу.

В период рассмотрения заявления гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, орган местного самоуправления не вправе принимать решения, предусмотренные пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями).

Вышеуказанный порядок предоставления земельных участков не распространяется на правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей:

- являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;
- предназначенных для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности государственных органов, их территориальных органов, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления, а также транспортных организаций;
- находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;
- в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Огромным «плюсом» нового закона является возможность оформить гаражные боксы (гаражи, имеющие общие стены и крышу).



5

Согласно статье 18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении из-

5 Фото на сайте: <https://reality.rbc.ru> «Как оформить гараж по амнистии. Инструкция».

менений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» объекты, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями Единого государственного реестра недвижимости имеют наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами.

Одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями.

Необходимо отметить, что земельный участок под гаражом как объектом недвижимости предоставляется бесплатно. При этом, критерий однократности предоставления, установленный статьей 9 Закона Самарской области «О земле» в данном случае не применяется. Если гражданин ранее получил земельный участок бесплатно по другому основанию, это не препятствует возможности бесплатного приобретения земельного участка под гаражом (или несколькими объектами). Статья 213 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещает устанавливать градацию по количеству объектов, имеющих у гражданина (количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются).

При этом, вопрос об использовании гаража по назначению не выясняется. Гражданин может использовать гараж для размещения автотранспортного средства, либо хранения иных вещей, наличие транспортного средства не выясняется).

Учитывая, что в каждом регионе существует своя специфика, новый Федеральный закон устанавливает возможность для субъектов Российской Федерации дополнить перечень необходимых документов.

Еще до принятия федерального закона о «гаражной амнистии» в областном законе была предусмотрена на региональном уровне возможность бесплатного приобретения в собственность земельного участка, расположенного в границах населенного пункта в пределах муниципальных районов (городских округов) с численностью населения менее 200 тысяч человек, на котором расположен созданный до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года № 1305-1 «О собственности в СССР» гараж или сарай, являющиеся объектами недвижимого имущества. Участки предоставлялись бесплатно в собственность гражданина, который фактически использовал данный земельный участок. За период существования данной нормы в Законе Самарской области «О земле» ею смогли воспользоваться около полутора тысяч человек, проживающих в сельских районах и малых городах нашей области. Жители городов Самара и Тольятти такой возможности не имели.⁶

Ситуация изменилась с принятием федерального закона о «гаражной амнистии».

В июле 2021 года Самарской Губернской Думой был принят Закон Самарской области «О внесении изменений в Закон Самарской области «О земле» и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Самарской области»⁷, которым:

1) определен порядок осуществления органами местного самоуправления полномочий в рамках реализации положений федерального закона о «гаражной амнистии». Это осуществление мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН и оказание содействия гражданам в приобретении прав на гаражи и на земельные участки, на которых расположены гаражи;

2) установлен порядок утверждения схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо технических или других средств передвижения инвалидов.

Кроме того, Правительство Самарской области наделено следующими полномочиями:

6 Письмо Комитета Самарской Губернской Думы по сельскому хозяйству и продовольствию вх. № 2-1/0933 от 26.05.2022. 7 Закон Самарской области от 22.07.2021 № 74-ГД «О внесении изменений в Закон Самарской области «О земле» и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Самарской области».

- установление порядка определения платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями;
- установление порядка размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.⁸

Следует отметить, федеральное законодательство предусматривает возможность установления на региональном уровне дополнительного перечня документов для реализации прав граждан. Необходимость внесения соответствующих изменений обусловлена практикой реализации норм федерального закона в каждом муниципальном образовании Самарской области.

Самарской Губернской Думой 29 марта 2022 года был принят Закон Самарской области, который дополнил перечень предоставляемых документов для оформления объектов недвижимости по «гаражной амнистии».⁹

III. О практике применения законодательства «о гаражной амнистии» на территории Самарской области.

1. Реализация процедуры «гаражной амнистии» в Самарской области после вступления в силу нового Федерального закона.

В 2021 году в Управление Росреестра по Самарской области на государственную регистрацию прав на земельные участки и объекты гаражного назначения в рамках «гаражной амнистии» было принято 38 заявлений и зарегистрировано 34 права на объекты гаражного назначения.

К середине апреля 2022 года в Самарской области по «гаражной амнистии» уже было зарегистрировано 195 объектов недвижимости, из них 140 земельных участков.

8 Принято Постановление Правительства Самарской области от 31.08.2021 № 642 «Об утверждении порядка и условий использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо размещения стоянок технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, Порядка определения платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута».

9 Закон Самарской области от 15.04.2022 № 38-ГД «О внесении изменений в Закон Самарской области «О земле» и статью 3 Закона Самарской области «О внесении изменений в Закон Самарской области «О земле» и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Самарской области». Законом установлен дополнительный перечень документов, к которым отнесены:

- 1) акт уполномоченного органа (в том числе органа местного самоуправления, исполнительного комитета Совета народных депутатов), принятый в форме постановления, распоряжения, решения о разрешении строительства (в том числе ордер на производство строительно-монтажных работ, занятие земельного участка под гараж, документы по отводу и выбору земельного участка органами архитектуры и градостроительства), проектировании объекта капитального строительства (гаража) либо о присвоении адреса объекту капитального строительства (гаражу), изданный до 30.12.2004;
- 2) строительный паспорт, договор и (или) акт приемки законченного строительством объекта капитального строительства (гаража), выданные до 30.12.2004;
- 3) документ, изданный до 30.12.2004 уполномоченным органом (в том числе органом местного самоуправления, исполнительным комитетом Совета народных депутатов), организацией, с которой гражданин состоял в трудовых отношениях, разрешающий возведение объекта капитального строительства (гаража), хозяйственной постройки жителям многоквартирного дома на территории, прилегающей к территории многоквартирного дома;
- 4) платежные документы, подтверждающие начисления и (или) уплату налоговых платежей за гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен;
- 5) архивная выписка (архивная копия) решения общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) земельного участка под строительство гаража;
- 6) разрешение на получение технических условий для присоединения гаража к линиям электроснабжения, выданное в установленном порядке до 30.12.2004.

Больше всего объектов оформлено в городском округе Новокуйбышевск (42 объекта) и Безенчукском районе (45 объектов), также активно регистрируются объекты недвижимости в г.о. Самара (28 объектов), г.о. Чапаевск (12 объектов), г.о. Отрадный (11 объектов), г.о. Жигулевск (10 объектов), в Шигонском районе (26 объектов).¹⁰

По данным на 01.09.2022 г. на территории Самарской области по результатам применения закона «о гаражной амнистии» зарегистрировано 752 права на объекты гаражного назначения, 501 из которых земельные участки и 251 объекты капитального строительства.¹¹

В администрациях городских округов и муниципальных районов Самарской области со вступлением в силу закона о «гаражной амнистии» начался приём документов от жителей, желающих оформить в упрощенном порядке в собственность гаражи и земельные участки под ними.

«Гаражная амнистия» в нашем регионе, как и на всей территории Российской Федерации, набирает обороты, и основная работа предстоит в период срока действия данного закона.¹²

Полагаем, что активной реализации «гаражной амнистии» будет способствовать налаженная региональными органами и органами местного самоуправления совместная работа по информированию населения о преимуществах «гаражной амнистии» и конструктивное взаимодействие в целях беспрепятственного прохождения документов.

Информация о ходе реализации процедуры «гаражной амнистии» на территории городских округов Самарской области по состоянию на 01.09.2022.¹³

Наименование муниципального образования	Количество принятых органом местного самоуправления заявлений о предварительном согласовании и о предоставлении земельных участков под объектами гаражного назначения	Количество принятых положительных решений о предоставлении земельных участков под объектами гаражного назначения	Количество отказов в предоставлении земельных участков	Количество направленных органом местного самоуправления заявлений в Росреестр о регистрации права собственности граждан на земельный участок и на гараж
г.о. Самара	88	40	48	34
г.о. Тольятти	348	326	10	131
г.о. Новокуйбышевск	445	173	43	103

¹⁰ По информации из Управления Росреестра по Самарской области вх. № 2-1/0703 от 18.04.2022.

¹¹ Письмо руководителя Управления Росреестра по Самарской области В.В. Маликова исх. № Исх-р/22-03253 от 23.09.2022.

¹² С 1 сентября 2021 года по 30 сентября 2022 года лидерами по количеству зарегистрированных гаражей в рамках реализации Закона о «гаражной амнистии» стали Омская область (5 419 гаражей), Республика Татарстан (2 311 гаражей), Иркутская (1 733 гаража) и Свердловская (1 620 гаражей) области и Приморский край (1 579 гаражей). Наибольшее число земельных участков оформлено в Республике Мордовия (3061 земельный участок общей площадью 84 300 кв. м), Омской области (2961 земельный участок общей площадью 74 464 кв. м), Пермском крае (2659 земельных участков общей площадью 78 959 кв. м), Красноярском крае (2139 земельных участков общей площадью 59 442 кв. м), Ленинградской области (2133 земельных участка общей площадью 61 385 кв. м). // По информации на сайте <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/bolee-100-tysyach-obektov-zaregistrirvano-rosreestrom-po-garazhnoy-amnistii/?ysclid=lb0ockgn9u407820836>

¹³ По информации, предоставленной администрациями городских округов Самарской области.

г.о. Жигулевск	283	163	120	47 заявлений о регистрации прав на земельный участок 37 заявлений о регистрации прав на гараж
г.о. Чапаевск	74	69	5	3
г.о. Сызрань	830	588	28	218 заявлений о регистрации прав на земельный участок 124 заявления о регистрации прав на гараж
г.о. Отрадный	32	32	0	32
г.о. Кинель	46	24	18	20
г.о. Октябрьск	28	28	0	28
г.о. Похвистнево	18	8	5	8 - на земельный участок 1 - на гараж

Представленная администрациями городских округов Самарской области статистика за годовой период реализации «гаражной амнистии» свидетельствует о том, что из общего количества принятых заявлений о предварительном согласовании и о предоставлении земельных участков под объектами гаражного назначения (2 192 заявления) только в 66 % случаев приняты положительные решения о предоставлении обратившимся гражданам земельных участков (принято 1451 решение). В иных случаях заявителям разъяснялась дальнейшая процедура оформления необходимых документов, либо заявления возвращались (например, в связи с не указанием даты создания гаража, не предоставлением документов, подтверждающих право бесплатного приобретения земельного участка), либо принимались решения об отказе в предоставлении земельных участков (отказано в 277 случаях).

Основные причины отказов в предоставлении земельных участков следующие:

- отсутствие у граждан необходимых документов, предусмотренных статьёй 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и статьёй 9.2 Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле»;
- нарушение требований к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденных Приказом Росреестра от 19.04.2022 № П/0148;
- отсутствие сведений о расположении в пределах испрашиваемого земельного участка объекта недвижимости (гаража);
- образуемый земельный участок расположен в границах территории, для которой утверждён проект межевания территории;
- образуемый земельный участок расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства (ЛЭП);
- земельный участок на основании принятого органом местного самоуправления распорядительного акта был предоставлен под установку временного металлического гаража;

- по заявлениям о предоставлении ранее учтённых земельных участков, которые по сведениям ЕГРН принадлежат на праве собственности третьим лицам, и границы участков не установлены;
- расположение земельного участка на береговой полосе водного объекта или на землях общего пользования, нарушение «красных линий».

Приведенная статистика и имеющиеся проблемы при оформлении прав граждан на объекты гаражного назначения указывают на недостаточную активность органов местного самоуправления по проведению разъяснительной работы с населением, в связи с чем полагаем, что территориальному органу Росреестра необходимо организовать оказание методической помощи специалистам органов местного самоуправления, проводить обсуждение проблемных вопросов, возникающих на всех этапах оформления документов и государственной регистрации прав на гаражи и земельные участки, расположенные под гаражами, в упрощенном порядке.

При невозможности урегулирования ситуации и оформления документов в досудебном порядке, граждане вынуждены обращаться за юридической помощью к адвокатам, а также в судебные органы с заявлениями об оспаривании отказов в предоставлении земельных участков либо в предварительном согласовании их предоставления под объектами гаражного назначения; о признании права собственности на объекты недвижимого имущества. *В связи с этим, возникает необходимость регулярно проводить обобщение судебной практики по данным категориям дел для оказания методической помощи гражданам либо их представителям при осуществлении защиты прав в судебном порядке и обеспечения единообразия правоприменения.*

Законом предусматривается возможность органам власти и органам местного самоуправления самостоятельно в интересах граждан обеспечить выполнение кадастровых работ. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обеспечивать проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.¹⁴

В целях предоставления гражданам земельных участков, в том числе для возведения гаражей для собственных нужд, кадастровые работы могут выполняться по инициативе органов местного самоуправления.



15

¹⁴ Статья 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ (редакция от 30.04.2021) «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

¹⁵ Фото на сайте: <https://realty.rbc.ru> «Как оформить гараж по амнистии. Инструкция».

Собственники гаражей в гаражно-строительных кооперативах также могут уполномочить представителя обратиться к кадастровому инженеру для подготовки документов на весь массив гаражей.

В результате проведения таких комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей сведения сразу обо всех земельных участках и объектах недвижимости, отвечающих установленным требованиям и расположенных в границах соответствующей территории, используемой членами гаражного кооператива.

Пока данная возможность проведения комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков на гаражных массивах в полной мере не реализована. В основном, осуществляется индивидуальное оформление объектов. По состоянию на 01.09.2022 в городских округах Самарской области комплексные кадастровые работы в отношении гаражей и земельных участков под ними не проводились.¹⁶

Полагаем, что организация проведения комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков под объектами гаражного назначения позволит увеличить число собственников, оформляющих недвижимость в упрощенном порядке, станет значительной помощью для граждан, в особенности социально незащищенных категорий (пенсионеров, инвалидов, малоимущих лиц), желающих воспользоваться процедурой «гаражной амнистии».

Необходимо отметить, в целях создания наиболее благоприятных условий для граждан с 01.05.2022 в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» установлено, что кадастровые работы для образования земельного участка в целях предоставления его под гаражи должны выполняться в срок, не превышающий трёх рабочих дней.¹⁷

Кроме того, **предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.**¹⁸

На данный момент такой нормативно-правовой акт в Самарской области не принят. Но подобные акты имеются в других регионах, где установлены расценки для «бытовой» недвижимости.¹⁹

Полагаем, что на данное обстоятельство необходимо обратить внимание органам государственной власти Самарской области. Кадастровые работы не должны являться большой финансовой нагрузкой для граждан.

2. О деятельности органов местного самоуправления и правовом информировании при реализации «гаражной амнистии».

Закон «о гаражной амнистии» предусматривает, что органы местного самоуправления вправе оказывать содействие гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены. В частности, к таким мерам могут относиться:

- организация и проведение рабочих встреч с представителями гаражных кооперативов в целях выявления проблем, сложившихся в конкретном гаражном

¹⁶ По информации из администраций городских округов Самарской области.

¹⁷ Данный период времени не включает срок, который требуется для проведения согласования местоположения границ земельного участка.

¹⁸ В соответствии с ч. 7 ст. 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

¹⁹ Например, Закон Республики Адыгея от 3 июня 2019 года № 240 «О предельных максимальных ценах (тарифах, расценках, ставках и тому подобном) кадастровых работ по изготовлению межевого плана в отношении отдельных земельных участков».

- кооперативе, и путей их решения;
- консультирование граждан по вопросу применения «гаражной амнистии» с учётом конкретной ситуации и имеющихся у граждан на руках документов, помощь в подготовке документов (например, схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории);
- заблаговременный анализ архивных документов, находящихся на хранении в органах местного самоуправления, подтверждающих создание гаражей либо предоставление земельных участков гаражным кооперативам для выдачи таких документов гражданам с целью дальнейшего оформления прав на гаражи и земельные участки под ними.

Данная работа проводится органами местного самоуправления в Самарской области.

Например, в городском округе Отрадный информирование населения об особенностях и практике применения Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производится путем размещения информации на сайте органов местного самоуправления и в средствах массовой информации городского округа. При обращениях граждан в Администрацию городского округа сотрудники оказывают консультативную помощь в разрешении вопросов, связанных с оформлением земельных участков и объектов гаражного назначения в рамках «гаражной амнистии», а также осуществляется межведомственное информационное взаимодействие с органами, участвующими в предоставлении данной услуги.²⁰

Администрацией городского округа Новокуйбышевск оказывается содействие в поиске ранее принятых решений об отводе земли гаражным кооперативам. 23 мая 2022 г. организован брифинг со средствами массовой информации по разъяснению темы «гаражной амнистии», а также вышел сюжет на телевидении Новокуйбышевска «ДЕНЬ 24», информация о «гаражной амнистии» размещена в печатных СМИ и социальных сетях.²¹

В целях правового информирования населения Самарской области, а также органов местного самоуправления об особенностях и практике применения закона «о гаражной амнистии», начиная с апреля 2021 года по настоящее время, Управление Росреестра по Самарской области проводит информационную кампанию «Гаражная амнистия» (размещение материалов в средствах массовой информации, на официальных сайтах органов власти и местного самоуправления, опубликование пресс-релизов, проведение «прямых линий» на радио и телевидении).

Новеллы закона о «гаражной амнистии» и практика его применения разъяснялась специалистами Управления Росреестра по Самарской области в ходе проведения Дней консультаций для кадастровых инженеров, обучающих семинаров для кадастровых инженеров и специалистов многофункциональных центров, а также личных приемов граждан.²²

Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрел для органов местного самоуправления **право осуществлять мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН.**²³

20 Письмо и.о. Главы городского округа Отрадный О.А. Зеленской исх. № 2050 от 07.10.2022.

21 Письмо заместителя главы городского округа Новокуйбышевск по финансам и экономическому развитию И.Н. Булгаковой вх. № 2-1/1692 от 30.09.2022.

22 Письмо руководителя Управления Росреестра по Самарской области В.В. Маликова исх. № Исх-р/22-03253 от 23.09.2022.

23 Согласно Закону Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» данные мероприятия включают в себя:

- опубликование, в том числе размещение в сети Интернет на официальном сайте уполномоченного органа (Администрации), на информационных щитах в границах населенного пункта, сообщения о способах и порядке предоставления любыми заинтересованными лицами в уполномоченный орган сведений о лицах, использующих гаражи;
- направление запросов в органы государственной власти, а также нотариусам в целях получения сведений, которые

В порядке межведомственного взаимодействия органом местного самоуправления направляются запросы в Управление Росреестра по Самарской области, а также в Управление государственной архивной службы Самарской области с целью получения соответствующих сведений и (или) уточнения представленных гражданами сведений об основаниях возведения гаражей, и лицах, использующих гаражи.

Предметом анализа являются различные документы, в том числе ранее принятые решения уполномоченных органов и (или) должностных лиц об отводе земельных участков, разрешении строительства капитальных гаражей, архивные выписки из решений уполномоченных органов, и иное.

Данное мероприятие введено по аналогии с мероприятием по выявлению правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости, предусматривающим обязательное обращение органов местного самоуправления в регистрирующий орган с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтённом объекте недвижимости и его правообладателе, и осуществляется администрациями муниципальных образований (городских округов, муниципальных районов).²⁴

3. Об особенностях оформления прав на некапитальные объекты.

В законе «о гаражной амнистии» установлено новое регулирование, касающееся некапитальных объектов. Актуальность данного вопроса высокая.

Отдельным образом новый закон регулирует порядок оформления мест размещения транспортных средств инвалидов вблизи их места жительства.

В данном случае, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется на основании утверждаемой органами местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, а на межселенных территориях органами местного самоуправления муниципальных районов **схемы размещения таких объектов** в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, осуществляется за плату, порядок определения которой устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не раз-

могут находиться в архивах и (или) в распоряжении таких органов о гаражах и лицах, использующих гаражи; проведение анализа сведений, содержащихся в документах, находящихся в архивах и (или) в распоряжении органов местного самоуправления, а также полученных в результате проведения муниципального земельного контроля и (или) взаимодействия с органом, осуществляющим федеральный государственный земельный контроль (надзор).

24 В городском округе Самара, в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Самара от 11.01.2017 № 1 Департамент градостроительства городского округа Самара наделен полномочиями, в том числе по принятию решений, подготовке документов и осуществлению действий, в связи с подачей заявлений гражданами о предоставлении земельного участка, который находится в фактическом пользовании гражданина и на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Полномочиями по принятию решений, подготовке документов и осуществлению действий, в связи с подачей заявлений граждан о разъяснении порядка предоставления земельного участка, о предварительном согласовании предоставления земельного участка, о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, в порядке, предусмотренном статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» наделён Департамент управления имуществом городского округа Самара.

граничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.²⁵

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется бесплатно.

Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» установлено, что инвалиды имеют внеочередное право в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

В соответствии со статьей 11.2 Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» размещение гаражей, не являющихся объектами капитального строительства, может осуществляться на основании *схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянок технических или других средств передвижения инвалидов (далее – Схема), утвержденной органами местного самоуправления.*

Например, Постановлением Администрации городского округа Самара 31.03.2022 № 202 данная Схема утверждена и размещена на официальном сайте Администрации городского округа Самара в сети «Интернет», а также опубликована в издании «Самарская газета».

Утвержденная в городском округе Самара Схема включает четыре стоянки для транспортных средств инвалидов на территории Куйбышевского внутригородского района городского округа Самара.²⁶

Необходимо отметить, что при разработке Схемы включение мест для размещения некапитальных гаражей и стоянок технических средств для инвалидов уполномоченным органом производилось на основании поступивших предложений граждан, администраций внутригородских районов городского округа Самара с учётом анализа норм градостроительного, земельного, санитарно-эпидемиологического, экологического, противопожарного законодательства, правил благоустройства.

Вместе с тем, в соответствии с частью 8 статьи 11.2 Закона Самарской области «О земле» инициаторами изменений Схемы могут быть граждане, проживающие на территории соответствующего муниципального образования.²⁷

Нормативно-правовые акты об утверждении схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянок технических или других средств передвижения инвалидов приняты и в других муниципальных образованиях Самарской области.²⁸

25 Например, Постановлением Администрации городского округа Самара от 08.12.2021 № 881 утвержден «Порядок определения платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Самара, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута».

26 Письмо и.о. руководителя Департамента градостроительства городского округа Самара В.Ю. Чернова исх. № 38-Д0509-01/12264 от 27.09.2022.

27 Предложения, направленные для включения в Схему заинтересованным лицом, должны включать:

- кадастровый номер земельного участка в случае, если планируется использовать земельный участок, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;
- вид объекта (гараж, являющийся некапитальным сооружением, либо стоянка технических или других средств передвижения инвалидов);
- схема границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории – в случае, если планируется использовать земли, части земельного участка или земельный участок, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

На практике у граждан могут возникать затруднения при оформлении предложенных и необходимых документов в целях включения мест для размещения некапитальных гаражей и стоянок технических средств инвалидов в утвержденную Схему, в связи с чем необходимо усилить проведение разъяснительной работы органами местного самоуправления по данным вопросам.

Заключение.

Необходимость принятия закона «о гаражной амнистии» заключается в реализации принципа социальной справедливости.

Самое важное сейчас – помочь людям разобраться в тонкостях «гаражной амнистии» и реализовать свои права, поэтому необходимо проводить мониторинг данной ситуации на постоянной основе, организовать системную работу региональных и муниципальных органов власти по реализации закона о «гаражной амнистии», обеспечить консультирование граждан по всем возникающим вопросам, оказывать возможное содействие в подготовке необходимых документов.

Точкой роста в оформлении прав граждан на объекты гаражного назначения может являться изменение подхода деятельности органов местного самоуправления, а именно самостоятельное выявление гаражных локаций и работа по каждой из них, предусматривающая четкий набор документов, которые граждане должны предоставить для оформления земельного участка и гаража. Это позволит заблаговременно выявлять необходимость внесения изменений в региональный закон, предусматривающий перечень документов для создания возможности предоставления земельных участков бесплатно в каждом конкретном случае.

Сегодня от всех структур (законодательных, исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления) зависит решение многих вопросов для полноценной реализации конституционного права граждан распоряжаться своим имуществом – права на собственность. И нужно принять все необходимые меры для того, чтобы это конституционное право на территории Самарской области было соблюдено.

Предложения и рекомендации:

Правительству Самарской области

Рассмотреть возможность разработки нормативно-правового акта на основании части 7 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», устанавливающего предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Председателю Самарского областного суда

Рассмотреть вопрос об обобщении судебной практики по спорам о реализации

28 По информации из администраций городских округов Самарской области, Постановлением Администрации г.о. Новокуйбышевск от 24.08.2022 г. № 2174 утверждена Схема размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянок технических или других средств передвижения инвалидов на территории городского округа Новокуйбышевск. В городском округе Тольятти по вопросу об утверждении Схемы размещения указанных объектов принято Постановление Администрации г.о. Тольятти от 14.09.2022 № 2138-п/1. На территории городского округа Похвистнево Схема размещения указанных объектов утверждена Постановлением Администрации городского округа Похвистнево от 14.07.2022 № 779. Постановлением Администрации городского округа Сызрань от 30.12.2021 № 3500 также утверждена Схема размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо технических или других средств передвижения инвалидов на территории городского округа Сызрань.

«гаражной амнистии» (по делам о признании права собственности на объекты недвижимости, оспаривании отказов в предварительном согласовании и предоставлении земельных участков для размещения гаражей, отказов в государственной регистрации прав на данные объекты недвижимости), с публикацией данного обзора судебной практики в публичном доступе.

Управлению Росреестра по Самарской области

1. На основе мониторинга практики применения Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на территории Самарской области, предоставлять разъяснения по наиболее часто возникающим вопросам и проблемным ситуациям при оформлении прав на объекты недвижимости в рамках нового закона, а также провести обобщение практики и причин отказов территориальным органом Росреестра в осуществлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, с размещением указанной информации в открытом доступе.

2. Продолжить правовое информирование населения Самарской области, в том числе в средствах массовой информации, об особенностях и практике применения законодательства «о гаражной амнистии».

3. Рассмотреть вопрос о проведении обучающих семинаров для представителей органов местного самоуправления, а также адвокатов (на базе Палаты адвокатов Самарской области) и представителей гаражных кооперативов, иных заинтересованных лиц по вопросам применения Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и порядка оформления объектов в рамках процедуры «гаражной амнистии».

Главам муниципальных образований Самарской области

1. Принимать меры по оказанию содействия гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, в рамках «гаражной амнистии», в том числе в процессе организации и проведения рабочих встреч с представителями гаражных кооперативов в целях выявления сложившихся проблем и путей их решения.

2. Осуществлять консультирование граждан по вопросам применения «гаражной амнистии» с учётом конкретной ситуации и имеющихся у граждан на руках документов, оказывать помощь в подготовке необходимых документов в рамках полномочий органов местного самоуправления с целью дальнейшего оформления прав граждан на гаражи и земельные участки под ними.

3. Направлять информацию о практике, правовых основаниях и причинах отказов в оформлении прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, в муниципальных образованиях в рабочую группу при комитете по сельскому хозяйству и продовольствию Самарской Губернской Думы в целях мониторинга применения законодательства «о гаражной амнистии» на территории Самарской области и необходимости его изменения либо дополнения.

Палате адвокатов Самарской области

Самарскому региональному отделению Ассоциации юристов России

Рассмотреть вопрос о создании центра оказания юридической помощи гражданам по вопросам реализации «гаражной амнистии» и порядка оформления прав на объекты гаражного назначения.



Уполномоченный по правам человека в Самарской области

443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75
Тел.: +7 846 3746430

Приемная граждан
443100, г. Самара, ул. Маяковского, 20
Тел.: +7 846 3372903

Ombudsman.Samara@yandex.ru
www.ombudsman63.ru