

Проект Федерального закона о гаражах и порядке их приобретения

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

Ранее ситуации, связанные со строительством гаражей и возникновением на них права собственности граждан, были урегулированы рядом законодательных актов, в том числе советского периода. В настоящее время законодательство не содержит отдельного специального нормативного правового акта, регламентирующего деятельность гаражно-строительных кооперативов. Кроме того, в законодательстве отсутствуют однозначные определения понятий «гараж» и «гаражно-строительный кооператив».

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

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

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

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

Количество существующих, но не оформленных в установленном порядке объектов гаражного назначения значительно превышает количество таких объектов, учтенных в ЕГРН.

Та же ситуация, например, в г. Искитиме: в границах муниципального городского округа фактически находятся порядка 9 тысяч гаражей (по данным Комитета по земельным ресурсам и землеустройству - на основании списков членов гаражных кооперативов), но оформлено не более 5 тысяч земельных участков под гаражами, включая свидетельства, выданные в 1992-1999 годах.

При этом много лет существует ряд проблем, связанных с оформлением объектов гаражного назначения:

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

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

- С точки зрения гражданского законодательства нет точных данных о всех собственниках объектов гаражного назначения, из-за чего в бюджет не поступают доходы в виде земельного налога и налога на имущество физических лиц – указанных объектов недвижимости.

Законопроект предлагает определение таких понятий, как «индивидуальный гараж», «многоэтажный гараж», «гаражный бокс». Определяется также понятие «гаражный кооператив», при этом «гаражный кооператив», «гаражный потребительский кооператив» и «гаражно-строительный кооператив» предлагается считать равнозначными, что значительно упростит процесс оформления вышеуказанных объектов недвижимости.

Ожидаемый срок вступления данного закона в силу – 2020 год.

Материал подготовлен для печати
Искитимским отделом Управления
Росреестра по Новосибирской области