

УДК 349.41

## ***ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ***

***Никитин К.С.***

*Методист кафедры юриспруденции*

*Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации*

*г. Смоленск, Россия.*

### **Аннотация**

В статье анализируются проблемные вопросы оформления в собственность граждан земельных участков, находящихся под гаражными постройками. Автор анализирует сложившуюся правовую ситуацию в данном вопросе и выделяет проблемные ситуации, требующие дальнейшего административного и правового регулирования. В рамках закона граждане получили возможность узаконения не только земельных участков, но и гаражных построек, возведенных на них. Однако на практике, проблема далека от разрешения. Анализ ситуации, сложившейся в регионах, указывает на необходимость решения ряда вопросов, связанных с полномочиями и возможностями исполнительных органов власти, инициирования населения для проведения «гаражной амнистии». Исследование и анализ проблемы позволит сформулировать научно обоснованные предложения по совершенствованию земельного и административного законодательства в данной сфере.

**Ключевые слова:** земельный участок, земельное законодательство, частная собственность на землю, узаконение гаражных построек, бесхозные земельные участки.

## ***PROBLEMATIC ISSUES OF THE LAND AND GARAGE AMNESTY***

***Nikitin K.S.***

*Methodologist of the Department of Jurisprudence*

*Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and  
Public Administration*

*Smolensk, Russia.*

### **Annotation**

The article analyzes the problematic issues of registration of citizens' ownership of land plots located under garage buildings. The author analyzes the current legal situation in this matter and identifies problematic situations that require further administrative and legal regulation. Within the framework of the law, citizens have the opportunity to legalize not only land plots, but also garage buildings erected on them. However, in practice, the problem is far from being resolved. An analysis of the situation in the regions indicates the need to address a number of issues related to the powers and capabilities of the executive authorities, initiating the population to conduct a "garage amnesty". Research and analysis of the problem will make it possible to formulate scientifically sound proposals for improving land and administrative legislation in this area.

**Keywords:** and plot, land legislation, private ownership of land, legalization of garage buildings, ownerless land plots.

В современном обществе все большее значение для человека приобретает институт частной собственности. В соответствии со ст. 36 Конституции Российской Федерации [1] граждане «вправе иметь в частной собственности землю». Лица, имеющие в собственности землю, имеют право на находящиеся в границах земельного участка объекты возведенные в рамках законодательства, соблюдения градостроительных правил и строительных норм, при соблюдении целевого назначения земли, находящейся в собственности [2, с.154]. Однако значительной проблемой для ряда граждан является наличие «незаконных» земельных участков и гаражей, доставшихся большинству и неоформленных в советское и «перестроечное» время, до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ [3]. Механизм оформления подобных участков в собственность был предложен ФЗ от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4]. В соответствии с положениями закона, физические лица получили право на бесплатное предоставление в собственность земельных участков, на которых расположены гаражи. Подобных объектов на начало 2021 года насчитывалось несколько миллионов, на 2024 год цифра по-прежнему очень высокая.

Обладатели гаражной недвижимости получили право на оформление земельных участков при соблюдении определенных требований. Земельный участок перевести в собственность допускается в течение пяти лет, с 01.09.2021 по 01.09.2026 года. С учетом т.н. «дачной» амнистия, многие правоведа полагают, что процедура будет продлена. Процедура условно бесплатная, что по замыслу законодателя должно ее сделать привлекательной. Узаконить участок не получится, если гараж находится на государственных или муниципальных землях. Такой участок приобрести можно только на возмездной основе, при этом «важно чтобы земельный участок являлся предметом торгов, в противном случае необходимо обратиться с заявлением в администрацию о проведении аукциона на право заключения договора купли-продажи в отношении интересующего

Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

надела земли, при условии, что данный участок вообще может являться предметом подобной сделки» [5, с. 135].

Если первоначально земля предоставлялась ГСК на законных основаниях, то проблемы фактически снимаются, при условии, что данные земли не представляют особого интереса у исполнительных органов и не переданы «новым» собственникам до вступления в силу данного закона. Необходимо отметить, что закон вступил в действие с 01.10. 2023 г., со значительной задержкой, вызванной доработками и определенными сложностями правового характера. Под действие закона попадают земельные участки, на которых возведены гаражи до 01.01.2005 года (вступление в силу нового Градостроительного кодекса РФ). Требования к строению: гараж в один этаж, должен относиться к ГСК или являться отдельно стоящим капитальным строением. Проблема в том, что далеко не все гаражные постройки можно отнести к капитальным строениям, например, металлические гаражи, или «ракушки», «получившие распространение в столичном и некоторых других регионах и признающиеся в основном самостроем в настоящее время» [6, с.43]. Необходимо обратить внимание на внесенные изменения в ст. 39.36-1 ЗК РФ, где использование данных земель 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» [7]. Предоставление таких земель возможно за плату, порядок взимания которой определяется ОМСУ. Исключение сделано для инвалидов, которым подобные участки будут предоставляться на бесплатной основе. Не решен вопрос с многоэтажными гаражами, и строениями, возведенными после 2004 года. На практике возможны спорные ситуации и вокруг использованного понятия "возведенные". Подтвердить факт возведения гаражной постройки

можно документальными доказательствами, причем косвенными. Не совсем ясна ситуация, если гараж находился в стадии возведения на указанную дату, но не был достроен. Не получится узаконить землю, если участок, на котором расположен гараж, отнесен к категории земель, ограниченных в обороте. Законодатель допускает лишь только аренду.

Для оформления земельного участка под гаражным строением необходимо подать заявление в орган местного самоуправления. Необходимо представить документ, подтверждающий факт владения гаражом. В качестве документа подтверждающего права на объект может быть справка о предоставлении гражданину данного участка от лица организации, о подключении объекта к сетям, об оплате коммунальных услуг и другие. Можно привлечь документы, гаражного кооператива, например, акты о распределении земельных участков, об оплате паевых взносов за различные периоды и т.д. Региональные власти имеют право формировать перечень документов, упрощающих процедуру. Упрощение оформления участков было предусмотрено ещё в рамках «дачной амнистии», например, с «2015 года процесс приватизации земельных участков был упрощен законодателем, в связи с чем, при наличии документов права наследников могут устанавливаться в упрощённом порядке» [8, с.81].

Сложным остается принятие нормы о проведении необходимых кадастровых работ за счет ОМСУ. Помимо законотворческих проблем, согласованности норм ГК РФ и ЗК РФ, на практике выявляются проблемы несогласованности порядка пользования земельным участком, оспаривании кадастровой стоимости земельного участка, изменение целевого назначения.

Все мероприятия, направленные на выявление граждан, использующих гаражи, не зарегистрированные в ЕГРН должны проводить органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных, и оказывать «содействие гражданам в приобретении прав на них и на земельные участки, на

которых расположены гаражи». Необходимо отметить, что единых мероприятий не предусмотрено, а состав и порядок предусматривается региональным законодательством. На местные власти возложены вопросы межевания и подготовки необходимого пакета документов «для осуществления государственного кадастрового учета указанных объектов на основании документов, подготовленных по результатам таких работ». В современных реалиях «наделение органов местного самоуправления полномочиями в области регулирования земельных отношений должно сопровождаться их обеспечением достаточным объемом финансирования и другими необходимыми материальными ресурсами из государственной казны или регионального бюджета при надлежащем контроле надзорных и государственных органов» [9, с.102].

### **Библиографический список:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)//Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>
2. История государственного управления советского периода: 1917-1991 гг. / С. А. Асриев, И. Ю. Тимофеева, А. В. Якутин. – Смоленск: Универсум, 2017. – 188 с. – ISBN 978-5-91412-359-5. – EDN ZWWUCD.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изменениями и доп. вступ. в силу с 01.04. 2024) // СЗ РФ. 2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
4. Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ (ред. от 24.07.2023) О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // [Электронный ресурс]. Режим доступа <https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-05042021-n-79-fz-o/> (дата обращения: 30.06.2024).

5. Федоскин, Н. Н. К вопросу приобретения земли у государства / Н. Н. Федоскин // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 1-3(76). – С. 135-137. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-1-3-135-137. – EDN HZDWSX.
6. Создание и деятельность кооперативов на территории Смоленской области в период Перестройки (1985-1991 гг.) / А. М. Иванов, К. В. Купченко и др. // Исторический бюллетень. – 2021. – Т. 4, № 1. – С. 41-48. – EDN ORIMTU.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147
8. Федоскин, Н. Н. Особенности наследования земельных участков / Н. Н. Федоскин // Юриспруденция в современном гражданском обществе: материалы международной научно-практической конференции, Смоленск, 11 апреля 2019 года. – Смоленск: Общество с ограниченной ответственностью "Свиток", 2019. – С. 80-84. – EDN IFJKTY.
9. Федоскин, Н. Н. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных правоотношений: проблемные вопросы / Н. Н. Федоскин // Eromen. Global. – 2023. – № 39. – С. 102-109. – EDN KEMTIM.

*Оригинальность 88%*