

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ
И.о. зав. кафедрой
_____ Т.А. Зайцева
« 1 » _____ 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента А.Ю. Куденкова.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество

(утверждена приказом от 08.11.2021 г. № 2620-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10 февраля 2022 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Градостроительный кодекс Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и др. специальная литература.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Теоретические аспекты правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество. 2. Особенности правового регулирования упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

7. Дата выдачи задания: 01 октября 2021 года.

Руководитель бакалаврской работы: Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент

Задание принял к исполнению: 01 октября 2021 года


(подпись студента)

Бакалаврская работа содержит 55 с., 58 источников.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ, УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ, ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ, ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

Цель, поставленная в работе, состоит в исследовании теоретических и практических проблем упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество, а также в поиске путей их решения.

Объектом работы выступает упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

Предмет работы – общественные отношения, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимое имущество.

Теоретической и практической основой написания бакалаврской работы выступил Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также иные нормативно-правовые акты и научные труды ученых-правоведов.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретические аспекты правового регулирования регистрации прав на недвижимое имущество	10
1.1 Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество	10
1.2 Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество	14
2 Особенности правового регулирования упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество	20
2.1 Правовые основания осуществления упрощенной регистрации прав на недвижимое имущество	32
2.2 Теоретические и практические проблемы упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество	32
2.3 Совершенствование законодательства, регулирующего упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество	40
Заключение	45
Библиографический список	49

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГКН – Государственный кадастр недвижимости;

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;

ЕГРП – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;

Росреестр – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

ВВЕДЕНИЕ

Для российского государства с давних времен пробельность в земельных отношениях всегда были одними из важных направлений совершенствования. С учетом развития государства и общества, в настоящее время также происходит трансформация земельного законодательства, но уже с учетом социально-экономических взаимоотношений на уровне субъектов.

С возникновением в России института собственности, что датируется концом XX века, а именно – 1990 год, граждане могли в частную собственность оформить права на земельные участки с постройками хозяйственного и бытового назначения (дачи), а также земельные участки, занятые гаражами, что обусловило возросший интерес к данному процессу – регистрации прав на недвижимое имущество.

При этом, действующая процедура оформления прав собственности сопровождалась большими затруднениями. Так, гражданам для оформления необходимо было обращаться в многочисленные инстанции, начиная с местных органов власти, заканчивая органами БТИ, что занимало не только большое количество времени, но и сил. При этом, для большинства заявителей, вся процедура заканчивалась отрицательным результатом ввиду отсутствия правоустанавливающих документов.

Проблемы и сложности, сопровождающие процедуру регистрации прав на недвижимое имущество, осознавали не только граждане, но и законодатель. Ввиду этого в 2006 году был принят Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»¹ – так называемая «дачная амнистия», который послужил отправной точкой для упрощения процедуры регистрации прав собственности.

¹ Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

Так, с принятием вышеназванного федерального закона, была упрощена процедура оформления гражданами собственности на земельные участки для ведения дачного хозяйства, садоводства, индивидуально-жилищного строительства.

Опыт реализации оформления в упрощенном порядке прав граждан на дачные и садоводческие участки, был успешен, ввиду чего законодатель предпринимает новые и меры и принимает Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»².

Цель, которую преследовал законодатель принятием данного нормативно-правового акта, явилось исключение случаев и наложения сведений об объектах недвижимости, а именно: решение проблем с противоречием сведений, содержащихся в ЕГРН и собственно наполнение сведений в ЕГРН достоверными данными. Данная норма закона приняло название «лесная амнистия».

Следующим этапом, затронувшим упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество, явилось принятие в 2021 году Федерального закона от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Далее – Закон 79-ФЗ)³. В соответствии, с которым, граждане, могут до 01 сентября 2026 года получить бесплатно и оформить в собственность земельные участки, на которых находятся их гаражи.

Исходя из вышеприведенных данных, вопрос о правовом регулировании упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество является актуальным, ввиду постоянного совершенствования нормативно-правовой базы, регулируемый данный вопрос.

² Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4829.

³ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446.

Под государственной регистрацией следует понимать метод государственного регулирования оборота объектов недвижимости посредством внесения сведений о возникновении, изменении, переходе и прекращении права собственности.

Значимость процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество сложно переоценить для граждан нашей страны, потому как каждому, кто приобретает какой либо объект недвижимости, должен зарегистрировать его в установленном законом порядке.

При этом стоит отметить, что для данной группы правовых отношений, 2017 год был знаменательным, ввиду принятия Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁴, который трансформировал систему законодательного регулирования порядка регистрации прав на объекты недвижимости.

Цель, поставленная в работе, состоит в исследовании теоретических и практических проблем упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество, а также в поиске путей их решения.

Ввиду поставленной цели необходимо выделить и решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- рассмотреть порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- привести правовые основания осуществления упрощенной регистрации прав на недвижимое имущество;
- рассмотреть теоретические и практические проблемы упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество;
- разработать предложения по совершенствованию законодательства, регулирующего упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имуще-

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

ство.

Объектом работы выступает упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

Предмет работы – общественные отношения, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимое имущество.

Теоретической и практической основой написания бакалаврской работы выступил Гражданский кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также иные нормативно-правовые акты и научные труды ученых-правоведов.

При написании работы использованы общенаучные и частно-научные методы исследования, такие как: синтез, анализ, логический, статистический, сравнительно-правовой и другие.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

1.1 Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Легальное понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в не так давно принятом Федеральном законе от 13.07.2015 «218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно, в ч. 1 ст. 3 вышеназванного нормативно-правового акта говорится: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества»⁵.

Институт регистрации прав на недвижимое имущество рассматривался многими учеными-правоведами, каждый из которых выдвигал свое определение.

Так, Я. Ю. Новгородова в своих трудах пишет, что «...государственная регистрация прав на недвижимое имущество определяет момент возникновения права, но не выступает в качестве основания возникновения такого права. Однако... государственная регистрация исходя из своей правовой природы имеет правоподтверждающее значение и определяет момент подтверждения, удостоверения государством наличия уже существующего субъективного вещного права на недвижимое имущество»⁶. Таким образом, автор исходит из того, что федеральный законодатель, говоря о том, что это юридический акт, делает упор именно на факт записи о праве, нежели его фактическому наличию у гражданина.

Тогда как, В. Белоконов и В. О. Лигай имея иную точку зрения, утверждают, что институт государственной регистрации прав на недвижимое иму-

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

⁶ Новгородова Я.Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Проблемы современной науки и образования. 2016. № 37 (79). С. 87.

щество помимо правоподтверждающего института, является также охранительным институтом в системе государственного управления общественными отношениями, препятствующими нарушению правомочий собственника⁷.

Схожую точку зрения имеет и Н.М. Голованов, который считает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет правоподтверждающее значение, одновременно утверждая, что может и не являться таковой ввиду признания в некоторых случаях судом таковое право у гражданина несуществующим, несмотря на наличие в установленном законе порядке государственной регистрации и пишет в своем труде следующее: «...принципы публичной достоверности и бесповоротности прав, зафиксированных в государственном реестре, в российской системе регистрации вообще не реализованы»⁸.

В свою очередь, А. М. Белякова пишет, что: «...современное состояние рынка недвижимости, его изменчивость, а в ряде случаев и непредсказуемость, а также проблемы, возникающие в процессе регистрации прав на недвижимость, ведут к рождению новых целей и формированию новых задач регистрационной системы»⁹. Тем самым автор делает акцент на том, что основополагающей характеристикой рассматриваемого понятия служит признание и закрепление прав гражданина на объект недвижимости, несмотря на многоаспектность понятия.

Об охране прав на недвижимое имущество как ключевом аспекте значения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним говорит и В.Н. Синельникова, отмечающая, что «...охрана прав на недвижимое имущество является предметом особой заботы не только законодателя, но и практически каждого члена общества, поскольку обладание именно таким имуществом определяет уровень благосостояния лица»¹⁰, в связи с чем

⁷ Белоконов А. В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. № 3 (38). С. 129.

⁸ Голованов Н. М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник гражданских инженеров. 2013. № 6 (41). С. 281.

⁹ Белякова А. М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрный вестник Урала. 2010. № 5 (71). С. 31.

¹⁰ Синельникова В.Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. № 1 (66). С. 76.

«...правовые системы многих стран мира устанавливают специальную процедуру перехода прав на недвижимое имущество, усложняя ее регистрацией, которая детально регламентируется специальными нормативными правовыми актами»¹¹, а также Е. М. Тужилова-Орданская, которая полагает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой дополнительную меру для обеспечения правомерности возникающих отношений, обусловленную тем, что «...нормы гражданского законодательства фактически снимают с государства обязанность по предупреждению нарушений прав в сфере гражданского оборота, что, в принципе, неверно, особенно относительно такого важного и дорогостоящего объекта, как недвижимость». В конечном счете она приходит к выводу о том, что «...данный институт выполняет функцию охраны прав на недвижимость, которая не требует вмешательства судебных и иных органов, достаточно лишь точно и неукоснительно соблюдать все требования закона»¹².

Несколько иной точки зрения придерживается Н.Ю. Шеметова, которая исходит из того, что «...введение обязательной регистрации было обусловлено необходимостью максимально оперативного формирования государственного реестра прав на недвижимое имущество для обеспечения в первую очередь потребностей государства: контролирующих, фискальных, статистических». Кроме того, она также отмечает, что признание и подтверждение государством прав на недвижимое имущество и сделок с ним, составляющее содержание рассматриваемого явления, свидетельствует о том, что права на недвижимое имущество уже существуют на момент их государственной регистрации, в связи с чем указанный процесс лишь конституирует их, при этом «...правоустанавливающий характер в отношении объектов недвижимого имущества имеет лишь регистрация вещных прав, прямо предусмотренных Гражданским кодексом..., и регистрация сделок в случаях, прямо предусмотренных

¹¹ Синельникова В. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ // Право и государство. 2015. № 1 (66). С. 76.

¹² Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. № 8. С. 37. С. 39.

законодательством»¹³.

Однако наиболее комплексным, на наш взгляд, является подход к понятию и значению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разработанный С.А. Чулюковой и М.А. Дробот, которые предлагают рассматривать государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в узком и широком смыслах, определяя их следующим образом:

– государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в широком смысле представляет собой одну из функций государства, осуществляемую его специальными органами в целях защиты имущественных прав участников гражданского оборота;

– государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в узком смысле представляет собой деятельность государства в лице его специальных органов, представляющую собой процесс рассмотрения заявлений (требований) заинтересованных лиц о внесении сведений об их правах на объекты недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости¹⁴.

Кроме того, С. А. Чулюкова и М.А. Дробот отмечают, что рассматриваемое явление следует рассматривать не только в качестве соответствующей деятельности государства, но и в качестве результата такой деятельности, представляющего собой «...ненормативный акт государственного органа, юридический факт в фактическом составе, влекущем возникновение, изменение или прекращение прав на объект недвижимости, комплексное средство государственного регулирования предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»¹⁵.

Проведенное исследование понятия «государственная регистрация прав на недвижимое имущество» позволяет сделать вывод о том, что, несмотря на

¹³ Шеметова Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения // Экономика и право. 2014. № 2. С. 218.

¹⁴ Чулюкова С. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц. М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016. С. 61.

¹⁵ Там же. С. 61.

имеющееся в законодательстве его легальное определение, ряд авторов высказывают свою точку зрения относительно его характеристики. При этом, большинство из них сходятся на мнении о том, что данный институт имеет не только правоустанавливающие функции, но и, охранительные и правоподтверждающие.

1.2 Порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Недвижимое имущество является особым объектом вещных прав, ввиду этого, для сделок с таковым имуществом существуют особые требования к порядку их оформления. А именно, участники сделки обязаны зарегистрировать права (переход прав) на недвижимое имущество, являющееся объектом такой сделки, и/или сделку с ним. Данное требование законодателя имеет своей целью обеспечение прозрачности рынка недвижимости и предотвращение преступности и мошенничества в области оборота недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права

В первую очередь отметим, что права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (Далее – ЕГРН). До принятия Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основные информационные ресурсы в сфере учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержали Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Далее – «ЕГРП») и Государственный кадастр недвижимости (Далее – «ГКН»), которые существовали как взаимосвязанные, но самостоятельные системы. На практике такая ситуация нередко приводила к дублированию и противоречивости содержащихся в них сведений. В настоящее время ввиду создания на базе ЕГРП и ГКН нового информационного ресурса –

Единого государственного реестра недвижимости, позволило сократить риски дублирования информации об объектах недвижимости и упорядочить содержащиеся о них сведения.

ЕГРН включает в себя:

- реестр объектов недвижимости,
- реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества,
- реестр границ, в том числе содержащий сведения о границах между субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон и особых экономических зон, иных специальных территорий;
- реестровые дела, кадастровые карты и книги учета документов.

Таким образом, ЕГРН объединяет как собственно информацию об объектах недвижимости, так и сведения о правах на них. ЕГРН также отражает информацию о существенных условиях сделок с недвижимостью (например, условие о цене – в случае договора купли-продажи), которая ранее в публичных реестрах не указывалась.

Нормативно-правовая база, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав на недвижимое имущество довольно-таки обширна. Основными нормативными актами здесь являются Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁶. Также нормы о государственной регистрации содержатся в Земельном, Лесном, Водном, Градостроительном и Жилищном кодексах РФ и Федеральных законах от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ, «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и другие.

¹⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

Регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество и сделок с ним:

1. Переход права на основании договора купли-продажи, мены, дарения, ренты (пожизненного содержания с иждивением) жилого помещения, заключенного после 01.03.2013.

2. Переход права собственности на объект недвижимости, переданный в качестве вклада в уставный капитал юридического лица.

3. Право собственности, установленное вступившим в законную силу судебным актом или в результате обращения взыскания на имущество должника в соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

4. Право собственности на жилое помещение или земельный участок в порядке наследования.

5. Право собственности на жилое помещение в жилищном, жилищно-строительном или жилищном накопительном кооперативе.

6. Право собственности гражданина на жилое помещение на основании договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан (приватизации).

7. Вещное право на вновь созданный объект недвижимости.

8. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок более года.

9. Договор аренды здания или сооружения, нежилого помещения, заключенный на срок более года.

10. Договор аренды предприятия.

11. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок более года.

12. Договор залога прав требования участника долевого строительства, если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005.

13. Залог прав требования участника долевого строительства, возникающего на основании договора залога прав требования участника долевого строительства, заключенного после 01.07.2014.

14. Договор участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005.

15. Вещное право на жилое или нежилое помещение на основании договора участия в долевом строительстве, если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005.

16. Договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005.

17. Ипотека жилого помещения, возникающей на основании заключенного после 01.07.2014 договора об ипотеке жилого помещения (в том числе иного договора, включающего соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона).

18. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления на объект недвижимого имущества, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

19. Переход права в результате обращения взыскания на заложенное имущество¹⁷.

Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью в настоящее время осуществляется в более короткие сроки – в течение 7 дней, тогда как по ранее действующему законодательству срок составлял 10 дней.

Обязательная государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним требует представления в государственные регистрационные органы определенного числа документов, перечень которых установлен Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными федеральными законами.

¹⁷ Световая А. Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость // Science Time. 2016. № 12 (36). С. 574.

По общему правилу эти документы должны соответствовать законодательству, действовавшему в месте и в момент их оформления, получения, издания. Представим перечень документов, представляемых на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество:

1. Заявления о государственной регистрации (оригиналы): перехода права – представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости; права – представляет лицо, приобретающее объект недвижимости.

2. Договор (купли-продажи, дарения, аренды, долевого участия в строительстве, и др.).

3. Документы, удостоверяющие личности заявителей (представителей заявителей) (оригиналы для предъявления при личном обращении).

4. Учредительные документы юридического лица (со всеми изменениями и дополнениями) (оригинал либо нотариально заверенная копия или копия, заверенная лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица и копия).

5. Документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

6. Документ, подтверждающий полномочия на подписание договора, в случае если договор подписан представителем заявителя (оригинал и копия).

7. Документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия документа).

8. Документы, подтверждающие полномочия представителей правообладателей и других участников сделки.

9. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений, если составляется закладная при ипотеке в силу закона (оригинал и копия).

10. Заявление (оригинал) о государственной регистрации ипотеки в силу закона – представляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация, иное юридическое лицо) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости).

11. Документы, которые подтверждают факт существования объекта недвижимости.
12. Правоустанавливающий документ на объект недвижимости.
13. План земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.
14. Документ, свидетельствующий об оплате госпошлины.
15. Иные документы, представляемые при регистрации недвижимости¹⁸.

Конкретный перечень документов зависит от вида сделки, специфики объекта недвижимого имущества, содержания вещного или обязательственного права, правоспособности и особенностей лиц, участвующих в сделке, и их представителей.

Таким образом, процесс регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним достаточно подробно регламентирован законодательством и содержит множество особенностей и нюансов, несоблюдение которых может повлечь за собой отказ в регистрации или ее приостановление. Новый закон о государственной регистрации недвижимости направлен на упрощение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в частности, введен принцип экстерриториальности, в соответствии с которым документы на государственную регистрацию теперь можно будет подать в любом субъекте Российской Федерации, независимо от места нахождения объекта недвижимости. При этом появится возможность предоставления документов на государственную регистрацию при выездном приеме регистрирующего органа, а также сокращены сроки государственной регистрации.

Однако, несмотря на множество позитивных аспектов, Закон, в целом, не разрешил ряд назревших проблем в сфере оборота недвижимого имущества. В частности, не было предложено принципиальных изменений в порядок реализации принципа открытости ЕГРН, и не был закреплен пресекательный срок для оспаривания зарегистрированных прав.

¹⁸ Бадулина Е. В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 7 (190). С. 122.

2 ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРОЩЕННОГО ПОРЯДКА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1 Правовые основания осуществления упрощенной регистрации прав на недвижимое имущество

У достаточно большого количества граждан Российской Федерации имеются дачные, садоводческие и огороднические участки, при оформлении которых, некоторые граждане сталкивались с серьезными проблемами при регистрации права собственности данных объектов и земельных участков, на которых они расположены.

Подобные проблемы связаны с необходимостью подготовки большого количества документов, подтверждений и справок, которые предшествуют процессу регистрации. Для решения данной проблемы Правительство Российской Федерации в 2006 году подготовило документ о дачной амнистии¹⁹, направленный на существенное упрощение получения всех необходимых документов, а также повышения уровня легальности этой отрасли.

Таким образом, документ должен был не только помочь населению значительно проще получить весь нужный набор документов, но и помочь государству провести их регистрацию с целью предотвращения незаконной эксплуатации земельных участков и объектов на них.

При этом с 2006 года дачная амнистия регулярно продлялась, несмотря на то, что первоначально она планировалась лишь на 5 лет. Подробные пункты описываются в рамках Федерального закона от 30.06.2006 г. № 93 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»²⁰.

¹⁹ Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

²⁰ Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

В рамках настоящей работы рассмотрим подробнее все особенности дачной амнистии в 2021 году, уделим внимание категории участков и лиц, которые могут ее использовать, а также рассмотрим состав документов, который необходим гражданам для осуществления процедуры регистрации.

Как уже отмечалось выше, дачная амнистия была впервые принята в 2006 году, после чего она регулярно продлевалась через конкретные промежутки времени.

При этом практически при каждом продлении в данный документ вносились определенные правки и дополнительные положения. К примеру, последний раз действие документа было продлено с 2018 по 2021 год.

В связи с недоработанными законодательными нормами после 1 марта 2021 года также потребовалось бы дополнительно уведомлять органы местного самоуправления о любых работах, которые проводятся с земельными участками и дачными объектами. Однако новый закон позволил не только устранить это ограничение, но и ввести еще большее количество мер, направленных на упрощение регистрации, которые в соответствии с последними изменениями будут действовать до 2026 года.

Новый пакет продления данного документа был подготовлен Росреестром. Его суть была направлена на ускорение процесса оформления в собственность построенных домов, а также непосредственное упрощение данной процедуры.

При этом представители данного ведомства отметили, что они рассчитывают на то, что им удастся запустить сразу несколько инициатив, позволяющих сделать возведенные постройки легальными.

Среди законодательных мер нового федерального закона выделяется возможность бесплатного переоформления собственности на участки и помещения. Таким образом, в планах находится реализация мер, которая сделает владение земельными участками для дачных объектов еще более простым, а все проводимые на данном земельном участке операции более быстрыми и менее требовательными к документам.

Так, законодатель в действующей редакции закона определил, что каждый гражданин имеет право на регистрацию права собственности на дачные дома. Согласно дачной амнистии реализован упрощенный порядок данной процедуры, в рамках которой от гражданина требуется только личное посещение соответствующего органа (Росреестра), где им будут предоставлены все соответствующие документы, подтверждающие его право владения земельным участком.

Помимо этого, владельцу необходимо предоставить технический план объекта, который был предварительно подготовлен и утвержден кадастровым инженером. Данный минимальный пакет документов и разрешений позволяет зарегистрировать право собственности.

Со временем для еще большего удобства граждане получили возможность использовать различные способы подачи документов. Среди доступных вариантов личное обращение в один из органов Росреестра, личное обращение в МФЦ, отправка пакета документов по почте, а также заполнение электронной формы на сайте организации. Здесь важно отметить, что при отправлении пакета документов по почте требуется специальное уведомление о вручении.

Ключевое отличие заключается в том, что действие закона о дачной амнистии в первоначальной редакции распространялось лишь на садовые дома, а также хозяйственные постройки, которые были возведены в целях ведения садового хозяйства. То есть, в том случае, если основная цель владельца участка ведение садовой деятельности, дачного хозяйства, а также перечня сопряженных работ, то он мог легко воспользоваться данным законопроектом для упрощения оформления всех необходимых документов. При этом воспользоваться подобным правом, установленным в законе, не могли владельцы земель, предназначенных для личного подсобного строительства или индивидуального жилищного строительства (Далее – ИЖС). Категория подобных лиц должна была в обязательном порядке обращаться в соответствующие органы самоуправления для получения всех необходимых разрешений, что существенно увеличивало время и усложняло процесс. Согласно новому постановлению Правитель-

ство решило искоренить и данную проблему, теперь дачная амнистия распространяется также и на участки и земли для ИЖС, а также ведения личного подсобного хозяйства в границах конкретного населенного пункта.

Однако нельзя не отметить тот факт, что закон о дачной амнистии в редакции 2018 года, а также действующие в нем правила и алгоритмы заметно усложнились. К примеру, в рамках нового постановления появился совершенно новый термин «переходный период», который относится ко всем гражданам, начавших строительство дома до 4 августа 2018 года, но не получивших разрешение на ведение подобного строительства.

Теперь все подобные граждане обладают временем до 1 марта 2026 года, чтобы оформить весь необходимый пакет документов. Стоит отметить, что серьезным преимуществом для них стал тот факт, что от них не потребуют разрешения на начало строительства и ввод сооружения в эксплуатацию.

Однако все граждане, которые не успеют получить весь соответствующий набор документов, а также легализовать свою деятельность до 1 марта 2026 года, будут вынуждены отстаивать свои позиции в судебном порядке.

По мнению авторов законопроекта, подобная инициатива с переходным периодом позволит увеличить темпы строительства жилых домов, ввиду того, что население должно заинтересоваться расширением их возможностей по оформлению документов, что можно рассматривать в качестве достаточного условия для стимуляции подобного строительства.

К тому же, это решит все существующие проблемы в оформлении документов на строящуюся недвижимость, особенно это касается тех сооружений, которые стали возводить в период прекращения действия прошлого закона об амнистии.

Отдельного внимания в рамках нового законопроекта заслужили требования к конкретному объекту. В первую очередь требования стали более расширенные, что объясняется необходимостью отделения объектов ИЖС от тех, которые не могут рассматриваться в качестве объектов индивидуального жилищного строительства.

В связи с этим в законе содержится конкретное требование, что возводимое здание должно полностью соответствовать параметрам индивидуального дома.

При этом для того чтобы ознакомиться с перечнем требования для строительства индивидуального дома, требуется ознакомиться с существующим Градостроительным кодексом, который был принят 31 декабря 2004 года и начал свое действие с 1 января 2005 года.

При реализации нового постановления было крайне важно избежать формирования каких-либо дополнительных лазеек, позволяющих узаконить незаконно возведенные дома при помощи новой дачной амнистии.

В связи с этим было принято решение об определении конкретных характеристик дома, который может быть построен на землях для индивидуального жилищного строительства. Высота данного дома не должна превышать 20 метров, при этом он не может обладать более чем 3 наземными этажами²¹.

Стоит отметить, что в рамках нового закона нет каких-либо ограничений площади возводимого объекта. Однако здесь есть определенные особенности процесса строительства в зависимости от конкретной площади.

К примеру, если площадь возводимого объекта не превышает 500 квадратных метров, то органы местной власти должны получить предварительное уведомление о планах строительства, а впоследствии получить повторное уведомление о факте завершения строительства.

Существенно более сложным представляется процесс возведения объекта, общая площадь которого будет превышать 500 квадратных метров, поскольку в таком случае от застройщика потребуются предоставление всей проектной документации на согласование²².

Она должна быть предварительно разработана соответствующими специ-

²¹ Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12 мая 2020 г. № 4200-АБ/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства» // Строительство: акты и комментарии для бухгалтера. 2020. № 6.

²² Письмо Министерства экономического развития РФ от 16 февраля 2018 г. № ОГ-Д23-1423 «Об упрощенном порядке оформления прав граждан» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/71882500/> (дата обращения: 24.01.2022).

алистами, утверждена ими, после чего предоставлена в органы местного самоуправления для повторного рассмотрения и утверждения.

При этом процесс утверждения невозможен без проведения соответствующей экспертизы, на основе результатов которой и будет принято решение о разрешении или запрете на ввод в эксплуатацию объекта.

Помещения здания должны быть связаны только с проживанием граждан внутри него. То есть, все размещенное в нем оборудование, а также его конструкционные особенности должны быть направлены только на удовлетворение бытовых нужд человека. Здание не может использоваться для получения коммерческой прибыли или организации производства.

Помещения внутри данного здания не могут быть предназначены для последующего разделения на самостоятельные объекты недвижимости. То есть, помещения не могут быть сданы или проданы в качестве отдельных квартир.

Стоит сразу отметить тонкости совместного функционирования новых пунктов дачной амнистии и уведомительного порядка строительства. Главное, что стоит выделить это то, что новые меры амнистии не означают отмену уведомительного порядка строительства. Все нормы, содержащиеся в рамках Градостроительного кодекса Российской Федерации, остались действующими и сохраняют свою юридическую силу.

Перед тем как рассматривать стоимость проведения кадастровых работ очень важно разобраться с определением данного термина. Под кадастровыми работами подразумевается комплекс действий и работ, направленных на сбор и анализ информации и документов, связанных с обследованием земельного участка.

На основе подобного анализа специалисты по кадастровому учету формируют пакет соответствующих документов для органов государственного кадастрового учета. На основе этих документов объект, прошедший обследование, получает выписку с присвоенными ему уникальными характеристиками, которые фиксируются в рамках кадастрового паспорта и кадастровой выписки.

В большинстве случаев необходимость проведения кадастровых работ

возникает на этапах переоформления документов, а также в случаях, когда сведения о земельном участке по существующим документам не соответствуют фактическим.

К примеру, имеется несоответствие площадей или расположения участка. В таком случае обязательным условием становится проведение кадастровых работ.

Основная цель кадастровых работ – внесение в Росреестр информации о конкретном земельном участке, а также объектах, которые на нем расположены на основе фактических обстоятельств и данных.

Предыдущая версия дачной амнистии содержала в себе пункт, согласно которому российские субъекты получали бессрочное право заниматься установкой предельных цен кадастровых работ. При этом данное право затрагивало не только объекты, которые являются субъектами дачной амнистии, но и объекты гаражной амнистии.

При этом вопросы образования конкретного земельного участка также входили в компетенции и обязанности этих органов власти. Они должны были заниматься вопросами межевания участков, а также их последующей постановки на кадастровый учет.

В новой редакции данного закона для еще больше ускорения всех процессов все собственники дачных, садоводческих или огороднических участков получили право на самостоятельный заказ комплексных кадастровых работ. Во-первых, подобный эффект позволяет разгрузить органы местной власти, а во-вторых, ускорить протекание процессов оценивания, поскольку теперь может проводиться одновременная оценка и обследования множества участков.

К тому же, благодаря подобному решению существенно снижается вероятность возникновения реестровых ошибок, земельных споров между соседями, что в результате позволяет значительно снизить траты собственников недвижимости.

Согласно пунктам нового законодательства все садоводческие и огороднические товарищества также получают право на бесплатную регистрацию зе-

мельных участков.

Здесь важно отметить, чтобы эти участки находились в публичной собственности, либо были предоставлены конкретной организации в целях ведения садоводческой, огороднической или дачной деятельности.

При этом, разумеется, требуется наличие документов, подтверждающих все эти особенности их функционирования. Данная норма будет функционировать только в отношении тех объектов, которые были в публичной собственности до 2001 года, то есть до момента, когда в силу вступил актуальный Земельный кодекс Российской Федерации.

Реализация новой версии закона о дачной амнистии направлена на повышение уровня вовлеченности жилой недвижимости в гражданский оборот, поскольку благодаря подобному решению существенно возрастет собираемость налогов на местах.

В результате существенно возрастут темы развития частного жилого сектора. Отсутствие необходимого состава соответствующих документов не позволит гражданину полноценно владеть и распоряжаться существующим имуществом, к примеру, он не сможет продать, подарить или передать по наследству объект. К тому же, он потеряет возможность застраховать собственное имущество.

Стоит отметить, что если граждане не успеют оформить все необходимые документы в ходе действия данной дачной амнистии, то их постройки могут быть признаны самостроем, после чего они будут снесены по соответствующему судебному решению²³.

Так, решением Шпаковского районного суда Ставропольского края искивые требования администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края к Горячеву В.М. о признании объекта капитального строительства самовольной постройкой и сносе самовольной постройки ввиду имеющихся нарушений параметров отступов от границ земельных участков удовлетво-

²³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

рены не были. При этом, суд учел незначительность нарушения с учетом сложившейся застройки, а также то, что сохранение самовольно возведенного объекта строительства (гаража) не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, нарушения допущенные Горячевым В.М. при возведении постройки не являются безусловным основанием для сноса строения²⁴.

При этом еще одним аргументом в пользу оформления всех необходимых документов с целью возведения объектов индивидуального жилищного строительства или дачных объектов является новый принцип налогообложения.

В том случае, если после приобретения права на владение участком для индивидуального жилищного строительства на этой земле за 10 лет не появится официально зарегистрированный жилой дом, то собственник будет вынужден выплачивать двойной земельный налог. Более того, наличие незарегистрированных и неоформленных объектов на участке может стать причиной штрафа.

Перейдем к исследованию также популярного вида упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество – гаражной амнистии.

Гаражная амнистия вступила в силу 01 сентября 2021 года.

Суть амнистии состоит в возможности бесплатно получить в собственность земельный участок, отведенный под гараж.

Стоит отметить, что термина «гаражная амнистия» не содержится в Федеральном законе от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²⁵, так же как и в Земельном кодексе Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» гараж – это объект капитального строительства.

Как правило, гаражи формально делят на два вида:

²⁴ Решение № 2-736/2021 2-736/2021~М-465/2021 М-465/2021 от 22 июля 2021 г. по делу № 2-736/2021 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/tJsCXewFFxZb/> (дата обращения: 26.01.2022).

²⁵ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446.

- капитальные,
- некапитальные.

Капитальный гараж – это объект капитального строительства. Гаражная амнистия в первую очередь распространяет своё действие на капитальные гаражи.

Рассмотрим отличия между капитальными и некапитальными гаражами:

1) капитальный гараж:

- имеет прочную связь с землей;
- гараж невозможно переместить: без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик
- гараж невозможно демонтировать и снова собрать без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик;

2) некапитальный гараж:

- не имеет прочной связи с землей;
- гараж можно переместить без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик;
- гараж можно разобрать и собрать без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик.

Таким образом, основной, но в то же время не единственный признак капитального гаража – наличие фундамента.

Условия применения амнистии в отношении некапитального гаража можно связать с вступлением в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации. Таким образом, если гараж возведен до указанной даты, то он попадает под гаражную амнистию, при этом, значение имеет не дата начала использования гаража и не дата оформления прав на гараж, а именно, юридическое значение имеет дата завершения строительства гаража. Например, если гараж построен до 30.12.2004 года, а текущий владелец гараж получил позже, то гаражная амнистия будет распространяться в данном случае.

Следующее, что необходимо отметить, это то, что гаражная амнистия не

устанавливает исчерпывающего перечня допустимых оснований получения гражданином участка.

Приведем некоторые основания, которые попадают под гаражную амнистию.

Вид организации, передавшей гражданину участок, не имеет значения. Ввиду этого отметим, что предоставить или передать в пользование участок гражданину, на котором возведен гараж, могла любая организация, т.е. организация не обязательно должна быть гаражно-строительным кооперативом и может являться любым советским учреждением, которое уже фактически юридически не действует в настоящее время. Таким образом, данное основание охватывает почти все виды способов выделения земельных участков в советский и постсоветский период.

Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в действующей редакции устанавливает, что:

- гаражная амнистия вступает в силу 01 сентября 2021 года,
- применение гаражной амнистии завершается 01 сентября 2026 года²⁶.

При этом, установленный федеральным законодателем крайний срок не гарантирует, что гаражную амнистию не продлят, как это было с дачной амнистией и приватизацией жилья.

Как мы рассмотрели выше, гаражная амнистия действует в отношении капитальных гаражей. По общему правилу, на некапитальные гаражи амнистия не распространяется, однако, есть исключение. Рассмотрим его подробнее.

Владелец некапитального объекта может использовать гаражную амнистию при следующих условиях:

- земельный участок находится в фактическом пользовании гражданина,
- на участке расположен некапитальный гараж, возведенный до 30.12.2004 года,

²⁶ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446.

– гражданин является или являлся членом гаражного кооператива, на территории которого расположен гараж,

– кооператив изначально получил землю на праве постоянно (бессрочно-го) пользования. При этом данное право кооператива не прекращено либо переоформлено на право аренды, которое продолжает действовать.

– гараж и/или участок под ним распределены гражданину решением общего собрания членов кооператива. Вместо решения может быть иной документ, устанавливающий распределение.

Если в совокупности присутствуют перечисленные условия, то по упрощенному порядку можно зарегистрировать гараж некапитального строительства.

Также отдельно стоит выделить, что гаражную амнистию могут использовать и последующие владельцы, а именно: наследники, покупатели, и иные приобретатели.

Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает 4 вида гаражных объектов, которые не попадают под амнистию:

1. По законодательству, гараж может считаться вспомогательным объектом по отношению к основному.

2. Гаражная амнистия не применима, если гараж является вспомогательным объектом по отношению:

– к объекту ИЖС;

– садовому дому;

– к объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения;

– объектам, предназначенным или используемым для предпринимательской деятельности по ремонту, техобслуживанию и мойке транспортных средств.

Под упрощенный порядок регистрации также не попадают гаражи, пред-

назначенные для хранения техники и оборудования, которые обеспечивают деятельность:

- государственных органов и их территориальных подразделений;
- органов местного самоуправления;
- организаций подведомственных вышеуказанным органам;
- транспортных организаций.

Если гараж относится к любому из указанных субъектов, то гаражная амнистия к нему неприменима.

3. Гаражи в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения.

4. Если гараж создавался и используется в порядке, установленном законом о долевом строительстве²⁷.

Таким образом, введение дачной и гаражной амнистии было осуществлено не только с целью упрощения регистрационных действий для граждан Российской Федерации, но данными нововведениями законодатель преследует и свою цель, состоящую в наполнении сведений, содержащихся в ЕГРН, а также на усиление эффекта фискальной функции от взимания налогов.

2.2 Теоретические и практические проблемы упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество

Несмотря на достаточно масштабную законодательную работу, проведенную в сфере легализации прав собственности и регистрации недвижимости, до недавнего времени вопрос правового статуса гаражей и возможности оформления земельных участков под объекты гаражного строительства оставался незатронутым в правовом регулировании.

Необходимость установления правового режима «гаражной недвижимости» стала особенно актуальной в последние годы, хотя ранее такие законопроекты уже разрабатывались. Ранее, разработанный законопроект от 12 апреля 2016 г. № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объедине-

²⁷ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446

ниях» не был утвержден. В 2019 году был представлен законопроект № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» был рассмотрен Советом Государственной Думы, но не получил конкретного результата в процессе общественных слушаний.

Как мы указывали ранее, 1 сентября 2021 года в Российской Федерации начал действовать Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²⁸, получивший неофициальное название «гаражная амнистия». Проект вышеупомянутого закона разрабатывался в течение двух лет Министерством экономического развития Российской Федерации при участии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). В процессе создания законопроекта также была проведена работа с органами исполнительной власти, как в регионах, так и с местными органами власти на местах. Принятию закона об амнистии способствовало совпадение таких факторов, как социальный аспект и общественный спрос.

Термин «амнистия» больше относится исключительно к уголовному праву, и в переводе с греческого он означает «забвение», «прощение». Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в народе называли «Гаражной амнистией» по аналогии с «дачной» и «лесной» амнистией, проводимыми в России. Указанный нормативный акт не несет функции полного или частичного освобождения от наказания или замены наказания более мягким. Фактически Федеральный закон от 5 апреля 2021 года 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» адресован гражданам, которые когда-то строили и владели недвижимыми объектами – гаражами, не имея правоустанавливающих документов на данные объекты. Это связано с тем, что в начале фактического владения и/или строительства гаражей не существовало нормативной базы для легализации права собственности на объекты

²⁸ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446

гаражного строительства.

Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в настоящее время в силу, призван решить накопившиеся проблемы при регистрации права собственности на гараж²⁹. Следует отметить, что до принятия этого закона в России «гаражный вопрос» не был освещен в юридическом плане, а потому, по сути, находился вне правового поля государства. Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», правильнее было бы говорить о «земельно-гаражной амнистии», поскольку отчасти правовые нормы, изложенные в законе, направлены на земельные участки, а не на сами объекты застройки.

По вопросам, регулирующим порядок предоставления земельных участков под гаражи, анализируемый нормативный акт вносит изменения в довольно большое количество федеральных законов, в том числе в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 137-ФЗ от 25 октября 2001 года «О вступлении в силу Земельного кодекса Российской Федерации».

Следует отметить, что законодатель оставил органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации самостоятельное составление перечня документов, необходимых гражданину для подтверждения его прав на земельный участок под гаражом при отсутствии необходимых документов, указанных в части 5-7 статьи 3.7 закона № 137-ФЗ³⁰. Данный шаг законодателя обусловлен в первую очередь тем, что с 1990-х годов по различным вопросам правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество осуществлялось отдельно - указами президента Российской Федерации, актами субъектов Российской Федерации, которые, в свою очередь, самостоятельно определяют порядок осуществления и проведения процедуры государственной регистрации прав.

²⁹ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446

³⁰ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает, что объекты, введенные до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, подлежат амнистии. При определении сроков для объектов, подпадающих под амнистию, законодатель опирался на элементы действующего гражданского законодательства и законодательства в области градостроительной деятельности. Так, в части срока приобретательной давности в соответствии с ГК РФ, согласно которому лицо, добросовестно владеющее недвижимыми объектами, в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество. Законодатель также учел тот факт, что Градостроительный кодекс Российской Федерации ввел первые правила регулирования градостроительной деятельности на федеральном уровне.

До этого правовое регулирование градостроительной деятельности в регионах осуществлялось в условиях отсутствия единого нормативного акта федерального уровня. Таким образом, Градостроительный кодекс Российской Федерации установил необходимость получения разрешений на земельные участки в качестве обязательного условия для реализации строительных проектов и возведения объектов недвижимости, в противном случае объект считается самовольным строительством.

Следует отметить, что законодатель предусмотрел возможность применения правил «гаражной амнистии» к гражданам, которые «пользуются» гаражом (ч. 2 ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»)³¹. Соответственно, остается неясным вопрос о возможности применения правил «гаражной амнистии» для людей, которые владеют гаражом, но, например, не владеют транспортным средством, или используют гаражные помещения для коммерческих услуг - ремонта автомобилей, или используют гаражи для хранения продуктов питания и

³¹ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

непродовольственных товаров.

Закон 79-ФЗ ввел новую терминологию и понятия, касающиеся гаражной недвижимости. Понятие «гаражный бокс» было заменено термином «гараж». В законе прямо указано, что гаражные боксы, которые могут быть перекрыты общими стенами с другими гаражами, имеют общие коммуникации, крышу, стены, то есть, расположены в гаражном блоке (пенале), признаются и считаются отдельной собственностью и должны быть зарегистрированы в реестре недвижимости как здание. Давайте попробуем разобраться в терминологии таких объектов недвижимости, как «гаражный бокс» и «гараж».

В российском законодательстве по настоящее время отсутствуют легальные определения понятий «гаражный бокс» и «гараж». Имеется закрепление трактовки понятия «гараж» в СП 113.13330.2016 «Стоянка автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99»:

«Здание и сооружение, помещение для стоянки (хранения) ремонта и технического обслуживания автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств; может быть как частью жилого дома (встроенно-пристроенные гаражи), так и отдельным строением»³². Закон о «гаражной амнистии», вводя новую терминологию при определении гаражных боксов, которые в своей сущности являются нежилыми помещениями, признает их самостоятельными объектами недвижимости – зданиями.

Законодатель в ст. 18 Закона 79-ФЗ делает отсылку к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и отмечает, что с 1 сентября 2021 г. гаражные боксы и гаражи следует учитывать в Едином государственном реестре недвижимости с видом объекта недвижимости как здание, при этом указать назначение – «гараж». По объектам гаражной недвижимости, которые уже внесены в сведения ЕГРН и на которые уже в записях в ЕГРН внесены сведения о зарегистрированных правах (в том

³² СП 113.13330.2016 «Стоянка автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» СНиП 21-02-99: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7.11.2016 г. № 776/пр (в ред. от 10 дек. 2017 г.) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2017. № 3.

числе выданы на руки собственникам правоудостоверяющие документы – свидетельства о государственной регистрации права или выписки из ЕГРН), законодатель указывает на необходимость внесения соответствующих изменений в уже имеющиеся записи ЕГРН о виде объекта и его назначении. При этом законодатель установил заявительный принцип внесения такого рода изменений, определив круг лиц, имеющих право на обращение в орган регистрации права: непосредственно собственник гаража; гражданин, которому предоставлен земельный участок под гаражом; лицо, уполномоченное решением общего собрания гаражно-строительного кооператива или органы исполнительной власти / местного самоуправления. Действующим Законом № 218-ФЗ предусмотрена процедура учета изменений в сведениях ЕГРН в связи с приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства. Сегодня на практике при рассмотрении такой учетно-регистрационной процедуры государственный регистратор прав (работник Росреестра) сталкивается с технической стороной вопроса. Информационная система ФГИС ЕГРН, с применением которой осуществляется внесение записей в ЕГРН, технически не позволяет провести процедуру изменения вида объекта недвижимости.

При определении декларативного принципа внесения изменений в ЕГРН сведений о гаражной недвижимости (по типу объекта и назначению) законодатель не учел, что не вся информация о гаражах, внесенная в ЕГРН до 1 сентября 2021 года, будет соответствовать требованиям действующего Федерального закона № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³³. Это связано в первую очередь с тем, что это зависит от воли граждан – владельцев гаражей.

Законодатель также предлагает исключить из данных Единого государственного реестра недвижимости сведения о зданиях, сооружениях, в которых располагались гаражные помещения, в связи с изменением вида объекта для

³³ Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 15. Ст. 2446.

здания на гаражные помещения. Это возможно только в том случае, если в записях ЕГРН все гаражные помещения, зарегистрированные в гаражном блоке (пенале), будут учтены изменения в ЕГРН в отношении вида этих объектов, то есть это правило (п. 1 ч. 2 ст. Закона 79-ФЗ) возможно применять в случае массовых и одновременных изменений в записях ЕГРН относительно вида недвижимости гаражных помещений.

Федеральный закон № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в круг лиц, на которых распространяется действие «гаражной амнистии», входят граждане - физические лица, в то время как согласно части 15 статьи 3.7 закона 137-ФЗ установлено, что земельный участок под гаражом может быть предоставлен наследнику гражданина, которому принадлежал гараж, являющийся предметом капитального строительства и возведенный до даты вступления в силу Градостроительного кодекса РФ. Рассматриваемую норму «о наследнике гражданина», законодатель должен скорректировать в части инструкции «наследнику гражданина из числа физических лиц». Иначе, исходя из толкования этой дефиниции и принимая во внимание положения пунктов 1-2 статьи 1116 Гражданского кодекса Российской Федерации, закон о «гаражной амнистии» будет применяться, в том числе к владельцам гаражей - юридическим лицам и органам государственной власти Российской Федерации.

Нормы Федерального закона № 79-ФЗ от 5 апреля 2021 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространяют свое действие на предоставление участков, подлежащих формированию из ранее выделенного земельного участка, гаражному кооперативу или иной организации для размещения гаражей. Важно отметить, что в России подавляющее большинство владельцев гаражей являются членами гаражных кооперативов, и изначально земельные участки предоставлялись на всей территории гаражного кооператива в постоянное бессрочное пользование или в аренду. В связи с этим представляется необходимым предусмотреть правовой механизм реализации процедуры формирования земельного участка под гаражом гражда-

нина из ранее сформированного и предоставленного земельного участка в гаражном кооперативе. Нормы Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» говорят о том, что при выделении и формировании земельного участка под гараж, который должен быть предоставлен гражданину из состава земельного участка, первоначально предоставленного гаражному кооперативу на праве определенного вида, согласие кооператива на формирование такого земельного участка не требуется³⁴. В то же время законодатель установил, что первоначальный земельный участок (ранее предоставленный в пользование или аренду гаражному кооперативу или иной организации) остается в измененных границах, и право гаражного кооператива на отделенный участок прекращается.

Предложенный законодателем механизм создания участков под гаражами не в полной мере соответствует нормам действующего Земельного кодекса Российской Федерации в части установленного порядка формирования участков.

Ссылаясь на информацию, содержащуюся в ЕГРН, в России, большинству участков, которые ранее предоставлялись гаражным кооперативам, теперь предоставлено право аренды, и участки включены в базу ЕГРН как ранее учтенные.

Согласно установленному механизму, условие получения согласия гаражного кооператива на создание участка для эксплуатации гаража не требуется. Это правило противоречит требованиям части 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в которой говорится, что «формирование земельных участков допускается при наличии письменного согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогов первоначальных участков». Условие исключения необходимости получения согласия гаражного кооператива на формирование формируемого земельного участка может быть продиктовано желанием законодателя оптимизировать и упростить процедуру оформле-

³⁴ Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

ния «гаражной недвижимости» для граждан. Однако возникает следующий вопрос о правах так называемых третьих лиц на первоначальный участок - гаражных кооперативов. У них есть оформленные отношения с местными органами власти по поводу использования первоначального участка. В то же время следует иметь в виду, что при регистрации права на земельный участок, который будет предоставлен гражданину для его гаража, первоначальный земельный участок останется в измененных границах. Соответственно, одновременно с процессом регистрации сформированного участка одновременно вносятся изменения в исходный участок в части определения площади объекта в сведениях ЕГРН. В соответствии с частями 3 и 4 статьи 8 Закона 218-ФЗ, информация о площади земельного участка является одной из основных характеристик объекта, которая позволяет выделить такой объект недвижимости как индивидуально определяемую вещь.

В связи с тем, что не так давно вступил в силу так называемый закон о гаражной амнистии, механизм её реализации до конца не проработан, многие проблемные задачи и вопросы по легализации гаражной недвижимости до сих пор не решены. Тем не менее, первый шаг со стороны законодателя сделан – на законодательном уровне принят закон об упрощенной регистрации прав на гаражную недвижимость и земельные участки под ними. Принятие закона о гаражной амнистии направлено на урегулирование существующих вопросов получения и регистрации прав граждан, а также гаражей и участков, занятых гаражами. Поднятые вопросы и возможные пути их решения в основном связаны с проблемой преобразования системы государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на гаражи, которая в настоящее время является одной из приоритетных в области правового регулирования оборота недвижимости в российском законодательстве.

2.3 Совершенствование законодательства, регулирующего упрощенный порядок регистрации прав на недвижимое имущество

Согласно сложившейся правоприменительной практике даже в том случае, если гаражный бокс (гараж) входит в единый комплекс гаражей, это не

свидетельствует о том, что он является помещением в построенном здании, если согласно свидетельству о государственной регистрации права, его владелец является собственником именно здания нежилого назначения (гаражного бокса), а не помещения.

Так, решением Одинцовского городского суда от 25 ноября 2013 года исковые требования Кондукова А. Г. удовлетворены. Указанное решение суд апелляционной инстанции оставил в силе. При этом, суд учел, что истец является собственником гаражного бокса, разрешение на строительство которого получено в установленном Законом порядке. Право собственности на гаражный бокс зарегистрировано за Кондуковым. Гаражный бокс расположен на земельном участке, отведенном для этих целей, соответственно Кондуков вправе приобрести в собственность часть земельного участка под боксом и необходимую для его использования³⁵.

В качестве доказательства самостоятельности строения суды обращали внимание на наличие фундамента, стен (в том числе, дополнительно обложенных кирпичом), крыши и индивидуального въезда³⁶ (Апелляционное определение Московского областного суда от 19 октября 2016 г. по делу № 33-26085/2016).

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.

Данный подход согласуется с ранее сложившейся правоприменительной практикой. Так, например, в случае доказанности изолированности гаражного бокса от рядом стоящих гаражей, суд допускал возможность отнести его к самостоятельному строению. Так, Одинцовский городской суд Московской области не удовлетворил требования Администрации Одинцовского муниципального района Московской области по иску Максиной Нины Григорьевны к Адми-

³⁵ Апелляционное определение Московского областного суда от 12 февраля 2014 г. по делу № 33-3313 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/t3wpMGHg5F1/> (дата обращения: 18.01.2022).

³⁶ Апелляционное определение Московского областного суда от 19 октября 2016 г. по делу № 33-26085/2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/144835253/> (дата обращения: 18.01.2022).

нистрации Одинцовского муниципального района Московской области о передаче земельного участка в собственность за плату. Судом были учтены обстоятельства, что гаражный бокс является самостоятельным объектом недвижимости, владение которым позволяет применить ст. 36 ЗК РФ, основан на положениях ст. ст. 130, 218 и 219 ГК РФ, и материалах дела, в том числе решении суда от 20.07.2009 г., которым за истцом признано право собственности на гаражный бокс. Из указанного решения следует, что застройка земельного участка предоставленного для гаражного строительства осуществлялась на основании проекта строительства гаражей боксового типа. Представленные фотографии и кадастровый паспорт помещения свидетельствуют об изолированности гаражного бокса от рядом стоящих гаражей, что позволяет отнести его к самостоятельному строению³⁷.

Анализируя основные положения Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», было бы правильнее говорить о «земельно-гаражной амнистии», так как механизм Закона № 79-ФЗ направлен в большей части на оформление прав на земельные участки, на которых располагаются объекты гаражного назначения. Указанный нормативно-правовой акт вносит изменения в достаточно большое количество федеральных законов, в том числе в Земельный кодекс РФ и в Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», по вопросам, регулирующим порядок предоставления земельных участков под объектами гаражной недвижимости. Следует отметить, что законодатель оставил право органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации составление перечня документов, необходимых гражданину для подтверждения его прав на земельный участок под гаражом при отсутствии необходимых документов, указанных в части 5-7 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ. Данный шаг законодателя обусловлен в первую очередь тем, что с 1990-х годов по различным вопросам правовое ре-

³⁷ Апелляционное определение Московского областного суда от 24 февраля 2014 г. по делу № 33-4299/2014 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4MLJR27MSJHr/> (дата обращения: 18.01.2022).

гулирование регистрации прав на недвижимое имущество осуществлялось отдельно указами президента Российской Федерации, актами субъектов Российской Федерации, которые, в свою очередь, самостоятельно определяют порядок осуществления и проведения процедуры государственной регистрации прав.

Ранее мы указывали, что федеральное законодательство предусматривает возможность применения правил «гаражной амнистии» к гражданам, которые «пользуются» гаражом, но в то же время закон не содержит правил, разъясняющих это понятие, а также правил о необходимости представления подтверждающих документов об использовании гаража непосредственно по его первоначальному назначению. Это несоответствие можно считать упущением законодателя, нуждающимся в разъяснении существующей нормы данного закона, тем самым часть 2 ст. 3.7 следует изложить так: «...использование гаража для хранения автотранспортных средств и сезонного хранения шин».

Для определения новой терминологии законодателю следовало бы включить в Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», норму, разъясняющую официальное понятие «гараж». Введение правового понятия «гараж» в российское законодательство позволит более эффективно осуществлять правовое регулирование отношений, связанных как со строительством и эксплуатацией объектов гаражного строительства, так и с вопросами оформления прав на земельные участки под гаражами.

В целях заполнения ЕГРН достоверной и актуальной информацией на основе действующего законодательства, а также в целях минимизации жалоб граждан на регистрирующие органы и повышения качества предоставляемых услуг в области кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость можно предложить Росреестру инициировать производство по автоматическому изменению информации о типе объекта в записях ЕГРН (изменение с типа «помещение» на «здание») и определить назначение объекта - гараж.

В целях упорядочения земельных отношений гаражные кооперативы должны обращаться в органы местного самоуправления с просьбой вносить из-

менения в договоры аренды и заключать дополнительные соглашения к таким договорам. Учитывая достаточно большой массив объектов «гаражной недвижимости», гаражным объединениям и кооперативам придется неоднократно обращаться в районные/городские комитеты по управлению имуществом для внесения соответствующих изменений в правоустанавливающие земельные документы. На этом уровне представляется вероятным рекомендовать законодателю разработать и внедрить правовой рычаг для оптимизации процесса регистрации изменений в земельных документах гаражными кооперативами, поскольку в противном случае их постоянное обращение в местные администрации приведет к значительному увеличению количества документов, что, в свою очередь, может добавить достаточно высокий объем работы органам исполнительной власти/местного самоуправления и усложнить процесс регистрации изменений в правоустанавливающих документах.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что введение законодателем дачной и гаражной амнистии не до конца решило все имеющиеся пробельные нормы в законодательстве, при этом, как показал анализ практики – районные администрации до конца сами не регламентировали процесс, что свидетельствует о несогласованности действий между федеральными и местными органами власти.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование правового регулирования упрощенного порядка регистрации прав на недвижимое имущество позволяет сделать следующие выводы.

Несмотря на имеющееся в законодательстве его легальное определение, ряд авторов высказывают свою точку зрения относительно его характеристики. При этом, большинство из них сходятся на мнении о том, что данный институт имеет не только правоустанавливающие функции, но и, охранительные и правоподтверждающие.

Процесс регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним достаточно подробно регламентирован законодательством и содержит множество особенностей и нюансов, несоблюдение которых может повлечь за собой отказ в регистрации или ее приостановление. Новый закон о государственной регистрации недвижимости направлен на упрощение системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в частности, введен принцип экстерриториальности, в соответствии с которым документы на государственную регистрацию теперь можно будет подать в любом субъекте Российской Федерации, независимо от места нахождения объекта недвижимости. При этом появится возможность предоставления документов на государственную регистрацию при выездном приеме регистрирующего органа, а также сокращены сроки государственной регистрации.

У достаточно большого количества граждан Российской Федерации имеются дачные, садоводческие и огороднические участки, при оформлении которых, некоторые граждане сталкивались с серьезными проблемами при регистрации права собственности данных объектов и земельных участков, на которых они расположены.

Подобные проблемы связаны с необходимостью подготовки большого количества документов, подтверждений и справок, которые предшествуют процессу регистрации. Для решения данной проблемы Правительство Россий-

ской Федерации в 2006 году подготовило документ о дачной амнистии, направленный на существенное упрощение получения всех необходимых документов, а также повышения уровня легальности этой отрасли.

Среди законодательных мер нового федерального закона выделяется возможность бесплатного переоформления собственности на участки и помещения. Таким образом, в планах находится реализация мер, которая сделает владение земельными участками для дачных объектов еще более простым, а все проводимые на данном земельном участке операции более быстрыми и менее требовательными к документам.

Со временем для еще большего удобства граждане получили возможность использовать различные способы подачи документов. Среди доступных вариантов личное обращение в один из органов Росреестра, личное обращение в МФЦ, отправка пакета документов по почте, а также заполнение электронной формы на сайте организации. Здесь важно отметить, что при отправлении пакета документов по почте требуется специальное уведомление о вручении.

Ключевое отличие заключается в том, что ранее действие закона о дачной амнистии распространялось лишь на садовые дома, а также хозяйственные постройки, которые были возведены в целях ведения садового хозяйства. То есть, в том случае, если основная цель владельца участка ведение садовой деятельности, дачного хозяйства, а также перечня сопряженных работ, то он мог легко воспользоваться данным законопроектом для упрощения оформления всех необходимых документов. При этом воспользоваться подобным правом, установленном в законе, не могли владельцы земель, предназначенных для личного подсобного строительства или индивидуального жилищного строительства. Категория подобных лиц должна была в обязательном порядке обращаться в соответствующие органы самоуправления для получения всех необходимых разрешений, что существенно увеличивало время и усложняло процесс. Согласно новому постановлению Правительство решило искоренить и данную проблему, теперь дачная амнистия распространяется также и на участки и земли для ИЖС, а также ведения личного подсобного хозяйства в границах конкретного насе-

ленного пункта.

Гаражная амнистия вступила в силу 01 сентября 2021 года.

Суть амнистии состоит в возможности бесплатно получить в собственность земельный участок, отведенный под гараж.

Стоит отметить, что термина «гаражная амнистия» не содержится в Федеральном законе от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», так же как и в Земельном кодексе Российской Федерации.

Условия применения амнистии в отношении некапитального гаража можно связать с вступлением в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации. Таким образом, если гараж возведен до указанной даты, то он попадает под гаражную амнистию, при этом, значение имеет не дата начала использования гаража и не дата оформления прав на гараж, а именно, юридическое значение имеет дата завершения строительства гаража. Например, если гараж построен до 30.12.2004 года, а текущий владелец гараж получил позже, то гаражная амнистия будет распространяться в данном случае.

Следующее, что необходимо отметить, это то, что гаражная амнистия не устанавливает исчерпывающего перечня допустимых оснований получения гражданином участка.

Введение дачной и гаражной амнистии было осуществлено не только с целью упрощения регистрационных действий для граждан Российской Федерации, но данными нововведениями законодатель преследует и свою цель, состоящую в наполнении сведений, содержащихся в ЕГРН, а также на усиление эффекта фискальной функции от взимания налогов.

Механизм реализации гаражной амнистии до конца не проработан, многие проблемные задачи и вопросы по легализации гаражной недвижимости до сих пор не решены. Тем не менее, первый шаг со стороны законодателя сделан – на законодательном уровне принят закон об упрощенной регистрации прав на гаражную недвижимость и земельные участки под ними. Принятие закона о гаражной амнистии направлено на урегулирование существующих вопросов по-

лучения и регистрации прав граждан, а также гаражей и участков, занятых гаражами. Поднятые вопросы и возможные пути их решения в основном связаны с проблемой преобразования системы государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на гаражи, которая в настоящее время является одной из приоритетных в области правового регулирования оборота недвижимости в российском законодательстве.

Для определения новой терминологии законодателю следовало бы включить в Федеральный закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», норму, разъясняющую официальное понятие «гараж». Введение правового понятия «гараж» в российское законодательство позволит более эффективно осуществлять правовое регулирование отношений, связанных как со строительством и эксплуатацией объектов гаражного строительства, так и с вопросами оформления прав на земельные участки под гаражами.

Также представляется необходимым рекомендовать законодателю разработать и внедрить правовой рычаг для оптимизации процесса регистрации изменений в земельных документах гаражными кооперативами, поскольку в противном случае их постоянное обращение в местные администрации приведет к значительному увеличению количества документов, что, в свою очередь, может добавить достаточно высокий объем работы органам исполнительной власти/местного самоуправления и усложнить процесс регистрации изменений в правоустанавливающих документах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4 Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. - № 29. – Ст. 4344.

5 Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 27. – Ст. 2881.

6 Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 31. – Ст. 4829.

7 Федеральный закон от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2021. - № 18. – Ст. 3064.

8 Федеральный закон от 05.04.2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законо-

дательства РФ. – 2021. - № 15. – Ст. 2446.

9 Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. – Ст. 4148.

10 Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 07.11.2016 г. № 776/пр (в ред. от 10 дек. 2017 г.) // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2017. – № 3.

11 СП 113.13330.2016 «Стоянка автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» СНиП 21-02-99.[Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

12 Письмо Министерства экономического развития РФ от 16 февраля 2018 г. № ОГ-Д23-1423 «Об упрощенном порядке оформления прав граждан» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71882500/> - 24.01.2022.

13 Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12 мая 2020 г. № 4200-АБ/20 «О количестве этажей объектов индивидуального жилищного строительства» // Строительство: акты и комментарии для бухгалтера. – 2020. - № 6.

14 Проект Федерального закона № 1043216-6 (в ред., внесенной в Государственную Думу РФ, текст по состоянию на 12 апр. 2016 г.) «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях». [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://asozd.duma.gov.ru/>- 26.01.2022.

15 Проект Федерального закона № 785806-7 (в ред., внесенной в Государственную Думу РФ, текст по состоянию на 30 авг. 2019 г.) «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях». [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://sozd.parlame.gov.ru/> - 26.01.2022.

II Специальная литература

16 Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей: практическое пособие / В. А. Алексеев. – М.: Изда-

тельство Юрайт, 2019. – 411 с.

17 Большой советский энциклопедический словарь / под ред. А.М. Прохорова. - М., 1986. – 1632 с.

18 Бадулина, Е. В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития / Е. В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — № 7(190). – С. 6-17.

19 Бадулина, Е. В. Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости: предпосылки принятия и некоторые новеллы / Е. В. Бадулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2015. — № 10(169). – С. 6-15.

20 Белоконов, А. В. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. В. Белоконов, В. О. Лигай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2015. – № 3 (38). – С. 127-132.

21 Белякова, А. М. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним / А. М. Белякова // Аграрный вестник Урала. – 2010. – № 5. – С. 31-32.

22 Бычкова, Е. Ю. Некоторые проблемы регистрации права добросовестного приобретателя на недвижимое имущество / Е. Ю. Бычкова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2012. – № 11 (30). – С. 24-26.

23 Вылегжанина, В. В. Актуальность и перспективы объединения Единого государственного реестра прав и Государственного кадастра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости / В. В. Вылегжанина // Интерэкспо Гео-Сибирь. - 2015. - № 2. – С. 9-15.

24 Голованов, Н. М. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Н. М. Голованова // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 6 (41). – С. 279-285.

25 Гришаев, С. П. Государственная регистрация вещных прав / С. П. Гришаев // Журнал российского права. – 2006. – № 10. – С. 85-90.

26 Дзущева, М. Ф. Соотношение нотариальной формы удостоверения сделок с недвижимостью и государственной регистрации прав на недвижимое имущество / М. Ф. Дзущева // Вестник Северо-Осетинского государственного университета им. К. Л. Хетагурова. – 2014. – № 2. – С. 149-154.

27 Игнатов, Е. А. Реформа российского законодательства в сфере регистрации прав на недвижимое имущество: от идеи к практике реализации / Е. А. Игнатов // Молодой ученый. – 2020. – № 26 (316). – С. 163-166.

28 Ионова, А. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / А. А. Ионова // Молодой ученый. – 2018. – № 49 (235). – С. 127-129.

29 Клейн, В. Р. Оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В. Р. Клейн // Вестник Евразийской академии административных наук. – 2013. – № 1. – С. 23-30.

30 Кукушкин, С. Н. Соотношение частного и публичного права на примере института государственной регистрации прав на недвижимость / С. Н. Кукушкин // Вестник Белгородского юридического института МВД России. – 2014. – № 2 (1). – С. 102-109.

31 Лигай, В. О. Место и роль государственной регистрации в системе государственного управления / В. О. Лигай // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – 2015. – № 4 (39). – С. 118-121.

32 Мухина, Т. А. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства / Т. А. Мухина // Инновационная наука. – 2016. – № 5-2 (17). – С. 256-259.

33 Новгородова, Я. Ю. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Я. Ю. Новгородова // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – № 37 (79). – С. 86-88.

34 Новиков, К. А. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / К. А. Новиков, В. Н. Синельников;

- под ред. А.А. Иванова. – М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2015 – 192 с.
- 35 Новоселова, А. А. Вещные иски в гражданском праве / А. А. Новоселова, Т. П. Подшивалов. – Челябинск: Полиграф-Мастер, 2010. – 268 с.
- 36 Новоселова, А. А. Вещные иски: проблемы теории и практики / А. А. Новоселова, Т. П. Подшивалов. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 279 с.
- 37 Омарова, Ю. А. Отдельные аспекты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним / Ю. А. Омарова // Современные проблемы права, экономики и управления. – 2016. – № 2 (3). – С. 213-217.
- 38 Подшивалов, Т. П. Критерии соотношения вещных и обязательственных исков / Т. П. Подшивалов // Государство и право. – 2015. – № 1. – С. 49-56.
- 39 Подшивалов, Т. П. Судебная практика о порядке оспаривания зарегистрированного права на недвижимость / Т. П. Подшивалов // Право и экономика. – 2013. – № 2. – С. 74-79.
- 40 Подшивалов, Т. П. Соотношение и конкуренция вещных и обязательственных исков / Т. П. Подшивалов // Актуальные проблемы гражданского права. – 2015. – № 1. – С. 135-148.
- 41 Поминова, И. С. Регистрация как институт спецификации прав собственности на недвижимость / И. С. Поминова // ЭНСР. – 2010. – № 3 (50). – С. 65-76.
- 42 Санисалова, Н. А. Гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Н. А. Санисалова // Известия высших учебных заведений. – 2007. – № 3. – С. 132-139.
- 43 Световая, А. Ю. Изменение в регистрации прав на недвижимость / А. Ю. Световая // ScieNceTime. – 2016. – № 12 (36). – С. 572-574.
- 44 Синельникова, В. Н. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - существенный элемент охраны прав субъектов гражданского оборота РФ / В. Н. Синельникова // Право и государство. – 2015. – № 1 (66). – С. 74-80.
- 45 Стрельников, П. А. О некоторых вопросах защиты права собственности

сти юридических лиц на недвижимое имущество в спорах, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности / П. А. Стрельников // Пробелы в российском законодательстве. – 2012. – № 2. – С. 75-79.

46 Тешебаева, А. Н. Публичные и частные начала в правовой природе государственной регистрации прав на недвижимость / А. Н. Тешебаева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2017. – № 1-4. – С. 30-32.

47 Тужилова-Орданская, Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость / Е. М. Тужилова-Орданская // Lexrussica. – 2015. – № 8. - С. 36-46.

48 Тужилова-Орданская, Е. М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... докт. юрид. наук / Е. М. Тужилова-Орданская. – М., 2007. – 48 с.

49 Чулюкова, С. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним юридических лиц: учебное пособие / С. А. Чулюкова, М. А. Дробот. – М.: Издательский дом Академии Естествознания, 2016. – 196 с.

50 Шеметова, Н. Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовое значение и проблемы применения / Н. Ю. Шеметова // Экономика и право. – 2014. – № 2. – С. 201-221.

51 Шеметова, Н. Ю. Необходимость в последующей государственной регистрации некоторых категорий прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Н. Ю. Шеметова // Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России. – 2014. – № 3 (37). – С. 103-107.

52 Щербачева, Л. В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Л. В. Щербачева, К. К. Рамазанова // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 2. – С. 94-95.

III Судебная практика

53 Апелляционное определение Московского областного суда от 12 февраля 2014 г. по делу № 33-3313 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/t3wpMGHg5F1/> - 18.01.2022.

54 Апелляционное определение Московского областного суда от 19 октября 2016 г. по делу № 33-26085/2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/144835253/> - 18.01.2022.

55 Апелляционное определение Московского областного суда от 24 февраля 2014 г. по делу № 33-4299/2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/4MLJR27MSJHr/> - 18.01.2022.

56 Апелляционное определение Московского областного суда от 27 ноября 2013 г. по делу № 33-25474/2013 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/4MLJR27MSJHr/> - 18.01.2022.

57 Определение Конституционного Суда РФ от 05.07.2001 № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. – 2002. - № 1.

58 Решение № 2-736/2021 2-736/2021~М-465/2021 М-465/2021 от 22 июля 2021 г. по делу № 2-736/2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/tJsCXewFFxZb/> - 26.01.2022.