

РЕАЛИЗАЦИЯ ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ: ТРУДНОСТИ, ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ

Д.А. Павлов, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева

Тверской государственной технической университет, г. Тверь

© Павлов Д.А., Лазарев О.Е.,
Лазарева О.С., 2024

DOI: 10.46573/2409-1391-2024-3-87-92

***Аннотация.** В статье рассмотрена практика применения гаражной амнистии. Указано, что проблема узаконивания прав собственности лиц, являющихся активными пользователями гаражей, стала актуальной, особенно на территориях, где бурно развивается транспортная инфраструктура и происходит расширение зон комплексного развития территорий. Отмечено, что существуют специфические для каждого субъекта Российской Федерации трудности в реализации указанной амнистии.*

***Ключевые слова:** защита, гаражная амнистия, регистрация прав, кадастровый учет гаража.*

Со времен СССР в нашей стране активно выделялись территории для организации гаражных кооперативов. Вследствие этого в настоящее время во всех городах России существует большое количество гаражных боксов/гаражей. Поскольку в советский период все имущество было национализировано, не возникало споров о том, на каком основании используется гараж данным лицом, каким образом объект может перейти в пользование другому лицу [1]. С конца 1990-х гг. Россия перешла на иную экономическую систему – рыночную экономику. С того момента появился и начал развиваться такой институт, как частная собственность.

В наши дни возникла спорная ситуация: те лица, которые непосредственно являются активными пользователями гаражных кооперативов, никак не защищены законодательно, не имеют правоустанавливающих документов. Отсюда следует, что данные объекты недвижимости не могут быть подключены к коммуникациям, не могут быть застрахованы, проданы, т.е. они не вовлечены в оборот [1]. Выявили массу случаев, когда права на гаражи / гаражные боксы, расположенные в гаражно-строительных кооперативах, не были зарегистрированы. Следовательно, у заинтересованных не возникало никаких преград при изъятии гаражных кооперативов в целях строительства новых объектов транспортной и иной инфраструктуры без выплаты компенсации [2].

Вступление в силу Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ позволило гражданам в упрощенном порядке стать законными владельцами гаражей [3; 4]. Данный нормативно-правовой акт предусматривает одновременное проведение кадастрового учета гаража, возведенного до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 г.), и регистрацию права собственности на гараж и земельный участок, на котором он расположен [3].

В качестве примера можно рассмотреть гараж, расположенный на территории гаражно-строительного кооператива (ГСК) «Молога» (отмечен маркером на рис. 1).

Гаражно-строительный кооператив располагается в границах земельного участка с кадастровым номером 69:37:0070316:5.



Рис. 1. Размещение объекта на публичной кадастровой карте

Для реализации своего права в рамках гаражной амнистии собственником, гражданином С., была получена справка от председателя ГСК «Молога», что гражданин С. является членом ГСК и собственником данного гаража (с указанием номера гаражного помещения и блока). Данный документ – основное доказательство правомерности использования гаража собственником. Затем необходимо установить границы образуемого земельного участка. На этом этапе, как правило, производится съемка кадастровым инженером, разрабатывается схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации [5].

В дальнейшем требуется получить «согласие» органа местного самоуправления в виде постановления о предварительном согласовании предоставления в собственность земельных участков и об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Нормативно-правовой акт «выпускается» администрацией муниципального образования. Данная схема будет являться неотъемлемой частью постановления.

После утверждения постановления кадастровый инженер подготовил межевой план. Испрашиваемый земельный участок образуется путем раздела с сохранением исходного в соответствии с п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации [5].

После постановки на государственный кадастровый учет земельного участка (присвоенный номер – 69:37:0070316:256, рис. 2) была подготовлена декларация об объекте недвижимости, где указали все основные характеристики гаража (адрес, кадастровый номер земельного участка, год завершения строительства и пр.). К декларации также были приложены постановление, выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельный участок, а также справка из ГСК. При постановке на учет гаража в упрощенном порядке трудностей не возникло, к заявке на внесение сведений в ЕГРН не потребовалось прилагать дополнительные документы.



Рис. 2. Земельный участок с кадастровым номером 69:37:0070316:256
на публичной кадастровой карте
(после постановки на учет гаража с земельным участком)

Гаражная амнистия позволила гражданам обезопасить себя в части владения, пользования и распоряжения гаражом, а также поспособствовала увеличению налоговых отчислений в казну государства. Однако стоит разобрать трудности, возникающие при реализации данного нововведения.

С началом развития в Российской Федерации института частной собственности появилась необходимость в приватизации объектов недвижимости, ранее принадлежащих колхозам и кооперативам или находящихся в государственной собственности. В тот период было принято решение о создании Единого государственного реестра прав Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Следовательно, начались сбор и систематизация сведений об объектах недвижимости из различных ведомств: Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, или Роснедвижимости, и Бюро технической инвентаризации [6]. Таким образом, большое количество гаражей было поставлено на учет как помещения в подобном порядке.

Стоит отметить, что новый нормативно-правовой акт «О гаражной амнистии» перенес такой объект недвижимости, как гараж, из категории «помещение» в категорию «здание». В данном определении также есть некоторые нюансы и неточности, однако одним из главных проблемных вопросов сейчас является изменение категории ранее учтенного объекта, что создает много преград при реализации указанной амнистии [2]. Нет возможности внести изменение в запись о данном объекте из-за существующих ограничений в программном обеспечении. Внесение дублирующих сведений об объекте недвижимости тоже невозможно. При этом «погасить» запись об объекте можно лишь при подтверждении фактического прекращения существования объекта, что не соответствует действительности в данном случае [7]. Проблема с внесением данных об объекте недвижимости также может негативно отразиться на реализации амнистии по всей стране.

В связи с тем, что практика реализации гаражной амнистии является относительно новой, часто возникают разночтения в необходимых документах, предоставляемых для постановки на учет, и при их оформлении. Нередко стандартизированный пакет документов регистрирующий орган считает недостаточным, что непосредственно влияет на количество поставленных на учет гаражей [8]. В дополнение к изложенному стоит отметить, что существуют специфические для каждого субъекта Российской Федерации трудности при реализации гаражной амнистии.

В Республике Крым, а именно в некоторых районах региона, имеет место сложный рельеф местности, вследствие чего оборудовать гараж без подземных элементов невозможно, а действующее законодательство не предусматривает возможности использования упрощенного порядка регистрации подземных гаражей [7]. Таким образом, необходимо законодательно закрепить возможность реализации гаражной амнистии для особого типа гаражей в районах со сложным рельефом или же регламентировать данный аспект на региональном/местном уровне. Подобная ситуация также существует и на Камчатке, что подтверждается единичными случаями применения гаражной амнистии (оформлен один участок за период с 1 сентября по 31 декабря 2022 г.) [9].

Помимо вышеуказанного, с трудностями при реализации своих прав в рамках гаражной амнистии столкнулись и жители городов федерального значения, так как в данных регионах возможно собственное нормативно-правовое регулирование в части особенностей при реализации амнистии, как высказалась Мария Спиридонова, член Ассоциации юристов России [9]. При всех существующих недостатках инициатива внедрения гаражной амнистии является стратегически важным и рациональным решением. В начале 2022 г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) подвела первые итоги внедрения законодательного нововведения. «В результате к концу прошлого года по всей стране по новому порядку были зарегистрированы 3 797 земельных участков общей площадью 11,2 га и 4 733 гаража», – пояснил заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий. Среди регионов – лидеров в области реализации гаражной амнистии стоит отметить Тверскую, Омскую, Нижегородскую области, Пермский край, Бурятию и Красноярский край [9].

В заключение подчеркнем, что внедрение упрощенного порядка регистрации гаражей и земельных участков под ними путем гаражной амнистии является важным толчком к достижению баланса частных и публичных интересов: граждане смогут обезопасить свое имущество, а государство – увеличить налоговые поступления.

Библиографический список

1. Александрова Е.В. «Гаражная амнистия»: основные правовые положения // Избранные доклады 65-й Юбилейной университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых: сборник материалов конференции. Томск: ТГАСУ, 2019. С. 1066–1069. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41399906> (дата обращения: 20.03.2024).
2. Румянцев Ф.П. «Гаражная амнистия» в обеспечении баланса частных и публичных интересов на земли населенных пунктов // Законность и правопорядок. 2022. № 3 (35). С. 5–8.
3. Юсова Ю.С. Применение законодательства о «гаражной амнистии» при постановке на государственный кадастровый учет гаражного бокса // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. 2022. № 4. С. 31–38. URL: [https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-zakonodatelstva-o-garazhnoy-amnistii-pri-](https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-zakonodatelstva-o-garazhnoy-amnistii-pri)

- postanovke-na-gosudarstvennyy-kadastruvy-uchet-garazhnogo-boksa/viewer (дата обращения: 20.03.2024).
4. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_381391/ (дата обращения: 25.03.2024).
 5. Земельный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 28.09.2001]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 30.03.2024).
 6. Как зарегистрировать ранее учтенную недвижимость. URL: <https://спроси.дом.рф/news/kak-zaregistrirovat-ranee-uchennuyu-nedvizhimost/> (дата обращения: 01.04.2024).
 7. Муртазаева А.А. Проблемные вопросы реализации механизма гаражной амнистии в Республике Крым // Актуальные вопросы публичного права: материалы XX Всероссийской научной конференции студентов и молодых ученых, Екатеринбург, 17–18 ноября 2022 года. Вып. 21 / отв. ред. К.Ю. Патрушев. Екатеринбург: УрГЮУ имени В.Ф. Яковлева, 2022. С. 384–391.
 8. Харитонов А.А., Соболев П.Ю. Гаражная амнистия и проблемы ее реализации // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). 2023. № 2 (17). С. 61–65.
 9. Росреестр назвал лидеров и аутсайдеров гаражной амнистии. URL: <https://www.rbc.ru/business/04/02/2022/61fba9b69a79476273e4236c> (дата обращения: 01.04.2024).

REALIZATION OF GARAGE AMNESTY: DIFFICULTIES, PRACTICE OF APPLICATION

D.A. Pavlov, O.E. Lazarev, O.S. Lazareva
Tver State Technical University, Tver

***Abstract.** The article considers the practice of application of garage amnesty. It is indicated that the problem of legalization of property rights of persons who are active users of garages has become urgent, especially in the territories where the transport infrastructure is rapidly developing and there is an expansion of zones of integrated development of territories. It is noted that there are specific for each constituent entity of the Russian Federation difficulties in the implementation of the garage amnesty.*

***Keywords:** protection, garage amnesty, registration of rights, cadastral registration of garage.*

Об авторах:

ПАВЛОВ Дмитрий Александрович – магистрант, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, Тверской государственный технический университет, Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

PAVLOV Dmitry Alexandrovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver, Russia; Pavlov192960@gmail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 339.371

РАЗВИТИЕ ЦИФРОВОЙ ТОРГОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РОССИИ

О.В. Смирнова¹, А.Н. Бородулин²

¹ Тверской государственный университет, г. Тверь

² Тверской государственный технический университет, г. Тверь

© Смирнова О.В., Бородулин А.Н., 2024
DOI: 10.46573/2409-1391-2024-3-92-97

***Аннотация.** Рассмотрены вопросы развития цифровой торговой инфраструктуры в Российской Федерации. Обозначена роль цифровой торговли в современной отечественной экономике. Проведен статистический анализ основных показателей в области цифровой торговой инфраструктуры: общего оборота рынка розничной отечественной интернет-торговли, объема заказов, среднего чека и других, что показало значительный рост внутренней онлайн-торговли в РФ. Рассмотрены проблемы функционирования цифровой торговой инфраструктуры, возникшие в связи с введенными санкционными ограничениями со стороны недружественных государств.*

***Ключевые слова:** электронная торговля, цифровая торговля, e-Commerce, цифровая торговая инфраструктура, импортозамещение.*

Цифровая торговля в настоящее время представляет собой динамично развивающуюся отрасль экономики, способствующую увеличению объема продаж, привлечению новых клиентов, повышению конкурентоспособности компаний. Она имеет большое значение для улучшения качества жизни населения, поскольку за счет цифровой торговли появляется доступ к широкому ассортименту товаров и услуг (в том числе в небольших населенных пунктах, на отдаленных и труднодоступных территориях). Компании, осуществляющие цифровую торговлю, активно развивают сопутствующую инфраструктуру: распределительные центры, складские объекты, сортировочные центры, пункты выдачи заказов и прочее, попутно увеличивая количество новых рабочих мест.

Современное развитие интернет-торговли связано также с применением новых технологий: искусственного интеллекта, чат-ботов, нейросетей, роботов, интеллектуального анализа данных и др. Кроме того, развитие цифровой торговой инфраструктуры является одним из приоритетов государственной политики России. Правительство активно поддерживает проекты по созданию и развитию соответствующей инфраструктуры, что способствует улучшению бизнес-климата и привлечению инвестиций. Для анализа и оценки деятельности цифровой торговой инфраструктуры в России используются различные показатели: общий оборот рынка розничной интернет-торговли; объем заказов; средний чек; показатели долей рынка