

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ГАРАЖНОГО ВОПРОСА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О.Н. Колесова, канд. юрид. наук, доцент

Е.А. Гусарова, студент

Самарский государственный экономический университет
(Россия, г. Самара)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11987

Аннотация. Автором проводится анализ земельного законодательства относительно гаражного вопроса, а также необходимость внедрения закона, регулирующего данную сферу. Обсуждаются проблемы, связанные с не урегулированием вопросов относительно существования и назначения гаражных объединений. В статье рассматриваются различные виды гаражей и их характеристика. Методология исследования – анализ научной литературы по заданной теме, а также практического опыта по данной проблеме.

Ключевые слова: земля, гараж, машино-место, участок, право собственности, имущество.

Земельное законодательство динамично развивается параллельно со всей системой правового регулирования страны. Кроме того, постоянно вносятся существенные изменения, направленные на улучшение земельного законодательства, однако еще множество пробелов сохранилось и требуют срочного внимания со стороны законодателя.

Одним из неучтенных вопросов земельного законодательства является режим законодательного урегулирования правового основания размещения гаражей. В слепой правовой зоне также находится вопрос закрепления гаражного строения как движимого или недвижимого имущества, которое в ведущей степени будет охарактеризовать данное благо как материальную единицу в юридическом аспекте. На основании этого признака, в первую очередь, будет произведено отнесение имущества к определенной категории, а следовательно и правовое регулирование вопросов с ними связанных. Таким образом, при определении правового режима как движимого либо недвижимого имущества, мы будем обращаться к соответствующей правовой базе для их решения.

Исследуя юридическую литературу, мы можем сделать вывод о том, что гараж является определённым помещением (зданием или же комплексом зданий) для хранения, обслуживания и ремонта автомоби-

ля [3]. Кроме того, существует и другие виды гаражных строений: гараж-стоянка, который предназначен для стоянки автомобилей и совершению операций по их ежедневному техническому обслуживанию и гараж-комплекс, получивший свое название по причине расширения функционала задач строения (профилактические и ремонтные операции). Кроме того, можно выделить виды гаражей исходя из способа их возведения. К таковым относятся: наземные, полуподземные, а также подземные, при этом стоит учитывать и объединение данных видов, когда гаражное строение занимает не только этажи над землей, но и под ней.

Несмотря на то большое разнообразие гаражей, их всех объединяют такие признаки, как хранения автомобиля, выполнение различных ремонтных и профилактических работ. Но в данной статье я не рассматриваю вопросы о размещении гаражей, у которых нет признаков недвижимого имущества, то есть, нет тесной связи с землей. Это так называемые железные гаражи, которые представляют собой единую конструкцию и могут быть переведены на другое место без нанесения ущерба их назначению.

Однако ни в одном нормативном акте обобщающего понятия «гаража» нет, поэтому необходимо разработать нормы, регулирующие данные правовые отношения.

Так без закрепления официального понятия законодатель не может контролировать отношения, напрямую связанные с этими строениями и землями, на которых они расположены. Вследствие чего гаражные строения находятся вне правового поля государства. Стоит отметить, что юридические проблемы порождают практические трудности, связанные с обеспечением этих зданий электричеством, возможностью подключения к коммуникациям, правом застраховать свое имущество. Также, владельцы гаражей не имеют возможности официально оформить свое право, и это препятствует им в распоряжении имуществом. В том числе нельзя заключить договор купли-продажи на данное имущество, потому что, как правило, у них отсутствует документы на земельные участки и гаражи. На данный момент граждане, в подтверждении своего права собственности на гараж, имеют только членскую книжку кооператива и документы об оплате взносов, лишь косвенно обосновывающие их право на имущество. Несомненно, весомым фактором будет являться и введение, а точнее получение еще одного канала доходов в казну государства - налогов. Оформление права на гаражи соответствует не только частным интересам собственника, но и публичным интересам, так как собственники недвижимого имущества являются налогоплательщиками, и это даст возможность уплачивать налоги в доход государства.

Не урегулированы на сегодняшний день вопросы существования и деятельности гаражных объединений, их правовой статус, включающий определенный круг прав и обязанностей членов. Не определены формы объединений собственников гаражей либо машино-мест, которые влияют на порядок его создания, реорганизации и ликвидации. В итоге механизм и их структура непонятны, хаотичны и сумбурны. Вследствие этого оформление земельных участков под гаражами уходит в судебную плоскость. Выходом могло бы явиться приобретение прав на земельные участки в соответствии со ст. 234 «Приобретательная давность» Гражданского кодекса (далее: ГК РФ) [1]. Однако в настоящее

время судами не применяется такая практика в связи с Совместным Пленумом ВАС и ВС № 22/10 от 2010г. «О защите права собственности». В период неопределенности правовых норм было возведено много гаражных строений, право на которых не оформлены, а лишь подтверждаются членскими книжками. На сегодняшний день Земельный кодекс не устанавливает законного основания для оформления прав на земельные участки. Единственным выходом является применение положения ГК РФ о приобретательной давности и признание права в судебном порядке. Однако этому препятствует вывод, сделанный Совместным Пленумом ВАС и ВС о том, что земельные участки должны быть предоставлены и не могут оформляться по приобретательной давности. Поэтому и необходимо нормативное регулирование, чтобы ликвидировать данное несоответствие.

Первым шагом на пути к решению вышеуказанного вопроса стал закон, который закрепил правовой режим машино-мест, а также юридический порядок их учета и регистрации права. Однако это сделано только относительно имущества, находящегося в зданиях и сооружениях, и не разрешает вопроса оформления прав на землю [2].

Следует отметить, что на данный период был сформирован законопроект о гаражной амнистии. Этот документ направлен на систематизирование положений и правового статуса гаражных кооперативов, узаконивание правовой деятельности гаражных и гаражно-строительных объединений, формулирование основ регистрации прав на гаражные объекты. Кроме того, в нем даётся формулировка понятий, которые обеспечат правовую основу для деятельности. Хотелось бы отметить, что именно эти сферы, затронутые в нормативно-правовом акте, позволят обеспечить легализацию большинства правоотношений, связанных с гаражами [4].

В заключение хотелось бы сказать о том, что принятие закона, регулирующего данную сферу отношений, решит множество проблем и затронет огромное количество граждан Российской Федерации. Основопологающим будет являться установ-

ление целостности нормы, фиксирующей участие в гаражных объединениях, права и обязанности собственника, определенные особенности ведения финансовой деятельности организаций. Такой нормативный акт обеспечит правовую защищенность

граждан - владельцев гаражей, а также сведет к минимуму спорные ситуации, которые возникают по причине несостоятельности и отсутствия механизма правового регулирования.

Библиографический список

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)* от 30.11.1994 №51-ФЗ // СК РФ № 32. 1994.
2. *Федеральный закон* от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СК РФ №27. 2016. Ст. 4248.
3. *Алейников Б.Н., Большаков И.О., Кустова В.А.* К вопросу о признании права собственности на гараж и хозяйственную постройку // *Имущественные отношения в РФ.* – 2016. – №12 (183).
4. *Проект* Федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития развития России) (не внесён в ГД ФС РФ). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru/minec/main/>

PROBLEM ASPECTS OF THE GARAGE QUESTION IN RUSSIAN FEDERATION

O. N. Kolesova, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

E.A. Gusarova, *Student*

Samara State University of Economics
(Russia, Samara)

Abstract. *The author analyzes the land legislation regarding the garage issue, as well as the need to introduce a law governing this area. The problems associated with the non-settlement of issues regarding the existence and purpose of garage associations are discussed. The article discusses various types of garages and their characteristics. Research methodology - analysis of scientific literature on a given topic, as well as practical experience on this issue.*

Keywords: *land, garage, parking place, land, ownership, property.*