

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
ВОЛГОГРАДСКИЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ



ПРЕЗИДЕНТСКАЯ
АКАДЕМИЯ
ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
РАНХиГС | ВОЛГОГРАД

А. Ю. Осетрова

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ГАРАЖИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД НИМИ

Учебное пособие



Волгоград, 2023

УДК 347.235(078.5)
ББК 67.407.11я73
О-72

Автор

Осетрова Анна Юрьевна – доцент кафедры конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук, доцент

Рецензенты:

Абезин Д. А. – заведующий кафедрой конституционного и административного права Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук, доцент;

Шарно О. И. – доцент кафедры конституционного и муниципального права Института права ВолГУ, кандидат юридических наук, доцент

О-72 Юридическое оформление прав на гаражи и земельные участки под ними: учебное пособие / А. Ю. Осетрова; Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС. – Волгоград: Изд-во Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС, 2023. – Систем. требования: Процессор Intel® или AMD с частотой не менее 1.5 ГГц; Операционная система семейства Microsoft Windows или macOS; Оперативная память 2 Гб оперативной памяти; Adobe Reader 6.0. – Загл. с экрана. – 60 с.

Настоящее пособие посвящено комплексному анализу правовых вопросов приобретения прав на гаражи и земельные участки под ними, теоретическим и практическим аспектам реформирования законодательства в этой сфере, а также актуальным вопросам, возникающим в судебной практике. Учебное пособие может быть полезно специалистам в сфере недвижимости, государственным и муниципальным служащим, преподавателям, студентам, а также всех интересующимся особенностями применения гражданского и земельного законодательства по вопросам связанным с оформлением прав на объекты капитального строительства гаражного назначения.

ISBN 978-5-7786-0870-2

© Осетрова А. Ю., 2023

© Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС, 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. РАЗВИТИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ГАРАЖЕЙ И ЗЕМЕЛЬ ПОД НИМИ	8
1.1. Правовое регулирование деятельности гаражных кооперативов: история и современность	8
1.2. Гараж как объект права.....	13
1.3. Правовой режим земельного участка для размещения гаража.....	22
Глава 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА ГАРАЖИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД НИМИ: ОБЩИЙ И УПРОЩЕННЫЙ СПОСОБЫ	28
2.1. Приобретение прав на земельные участки для гаражного строительства гражданами для собственных нужд в общем порядке	28
2.2. Оформление прав на земельные участки под гаражами в упрощенном порядке.....	32
2.3. Приобретение прав на гаражи и земельные участки под ними в судебном порядке	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
ПРИЛОЖЕНИЕ	
Приложение 1	42
Приложение 2	48
Приложение 3	54
Приложение 4	57
Приложение 5	58

Введение

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в России около четырех миллионов объектов гаражного назначения – это результат широко масштабного гаражного строительства советских времен. Нынешнее поколение российских автолюбителей уже не знает, что такое «советский гаражный кооператив». Отлично показано в знаменитом фильме «Гараж» Эльдара Рязанова, созданного в 1979 году, как за гаражи происходила борьба, как советские граждане стремились получить «место под солнцем» для своего автомобиля. Гаражный вопрос в СССР возник исторически в то время, когда не было частной собственности на городскую недвижимость, и владение недвижимым объектом было возможно при условии гражданской самоорганизации в формате кооператива. В гражданах одновременно воспитывалось чувство хозяина и способность к ответственному обращению с недвижимостью в условиях коллективизма. В 1960 году было принято Постановление Совета министров РСФСР № 1475 «Об организации кооперативов по строительству и эксплуатации коллективных гаражей – стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев». В нем признавалось целесообразным разрешить организацию гаражно-строительных кооперативов по образцу жилищных и дачных кооперативов, существовавших с ранних советских времен и вновь разрешенных после сталинских лет в 1958 году. Наряду со строительством новых гаражных объектов самого разного класса, правительство РСФСР разрешало передавать домоуправлениям, а от них в аренду кооперативам «гаражи, освобождающиеся в связи с укрупнением автомобильных хозяйств, а также другие свободные помещения, пригодные для переоборудования под гаражи». Это же постановление регламентировало типовой устав такого кооператива. Приобретение гаража и статуса члена гаражно-строительного кооператива (далее – ГСК) требовало от советского гражданина целеустремленности, материальных ресурсов и способности организовать «коллектив» и найти единомышленников в этом вопросе. Во-первых, требовалось найти достаточное количество автолюбителей, готовых заплатить пай, имеющих транспортные средства и прописанных в данном квартале. Например, в Москве

и Ленинграде минимальное количество членов для создания ГСК было 50 автовладельцев, в других регионах было достаточно 10 граждан. Все эти люди должны были организовать общее собрание, на котором необходимо было подтвердить свое желание стать членами ГСК. Во-вторых, необходимо было получить разрешение в районном или городском райисполкоме на создание кооператива. Это было непросто и занимало определенное время ввиду того, что требовалось определить местоположение земель, на которых возможно строительство гаражей. Как правило, заслуженные фронтовики, инвалиды войны могли это сделать быстрее: для них в виде исключения разрешали размещать индивидуальные гаражи непосредственно во дворах жилых домов. Получив разрешение от местного исполкома, будущие члены ГСК проводили еще одно общее собрание, на котором принимали устав, регистрировали его и после этого ГСК становился полноценным юридическим лицом, обзаводился собственной печатью. Получив в бессрочное пользование (не собственность!) земельный участок ГСК начинал строить гаражи по типовым проектам. В виде исключения возможны были индивидуальные проекты, но лишь с применением типовых конструктивных элементов. В-третьих, помимо выделения земельного участка под гараж, ГСК обязано было получить еще и разрешение на строительство, а также утвердить проект. Члены кооператива и члены их семей могли лично принимать участие в строительстве гаража – и их труд зачитывался в счет пая правлением кооператива по согласованию с подрядчиком. В итоге, когда кооперативный гараж был построен, на возникшую в результате недвижимость накладывались довольно жесткие ограничения: пункт 12 типового устава запрещал продажу строений, как в целом, так и частями, организациям или отдельным лицам. Единственная возможность реализовать имущество кооператива была связана с его ликвидацией. Формально купля-продажа гаражных боксов была невозможна (ведь они не находились в частной собственности членов кооператива). Однако через процедуру вступления и выхода из кооператива оборот гаражей был возможен. Купля-продажа и наследование гаражных боксов происходили через процедуру исключения одного и принятия другого гражданина в члены ГСК. При этом официально при исключении из членов кооператива бывшему пайщику выплачивалась стоимость пая с учетом амортизации, а сумма покупки пая новым владельцем не должна была превышать балансовой стоимости гаража.

В связи с переходом к рыночным отношениям в новой правовой парадигме был осуществлен переход к частной собственности граждан на гаражные строения. В связи с этим в земельном законодательстве владельцы индивидуальных гаражных строений получили возможность в упрощенном порядке приобрести право собственности путем переоформления прав. Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие ЗК) было установлено, что переоформление гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками осуществляется в порядке, установленном главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации, и сроком не ограничивается. Согласно ст. 9.1 Закона о введении в действие ЗК в случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального гаражного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который установил порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. И с 1 сентября 2021 года в России реализуется масштабный процесс выявления правообладателей гаражей и земельных участков под ними и оформления ими своих прав на это имущество (в обиходе получивший название «гаражной амнистии»), связанный с вступлением в юридическую силу Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 79-ФЗ). Последовательность действий уполномоченных органов по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости определена в статье 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). Многие правообладатели уже «вышли из тени» и сведения о гаражах и земельных

участках включены в ЕГРН, хотелось бы выразить надежду на то, что результатом данного процесса станет упорядочивание не только земельных отношений, но и градостроительных. Выявление правообладателей гаражей и земельных участков под ними и оформление права собственности на эти объекты – особенно важная часть общего процесса градостроительного планирования. В отдельных субъектах РФ уже приняты и действуют законы, направленные на реализацию данной задачи (См.: Закон Московской области от 08.11.2021 № 190/2021-ОЗ «О составе и порядке осуществления мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах городских округов Московской области гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости»; Закон Волгоградской области от 21.08.2021 № 77-ОД «О мероприятиях, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах муниципальных образований Волгоградской области гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости» и др.).

Настоящее учебное пособие содержит анализ правового регулирования деятельности гаражных кооперативов, в данном труде рассматриваются правовой статус гаража как объекта права, правовой режим земельного участка под гаражом, особенности приобретения прав на гаражи и земельные участки под ними, юридического оформления прав на земельные участки под гаражами в упрощенном порядке, приобретения прав на земельные участки общего пользования гаражными объединениями и управление ими.

Глава 1

РАЗВИТИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА ГАРАЖЕЙ И ЗЕМЕЛЬ ПОД НИМИ

1.1. Правовое регулирование деятельности гаражных кооперативов: история и современность

История правового регулирования деятельности гаражных кооперативов начинается с Постановления Совета Министров РСФСР № 1475 1960 г. «Об организации кооперативов по строительству и эксплуатации коллективных гаражей-стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев». Данным нормативным актом в целях улучшения хранения легковых автомобилей индивидуальных владельцев и обеспечения их гаражами-стоянками Совет Министров РСФСР разрешил исполкомам Советов депутатов трудящихся передавать гаражи, освобождающиеся в связи с укрупнением автомобильных хозяйств, а также другие свободные помещения, пригодные для переоборудования под гаражи, в ведение домоуправлений, которые должны предоставлять их под гаражи-стоянки автомобилей индивидуальных владельцев по договорам в арендное пользование, в первую очередь, владельцам автомобилей, проживающим в домах этих домоуправлений. Целесообразным было признано организовывать кооперативы по строительству и эксплуатации коллективных гаражей-стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев.

Права на земельные участки закреплялись за кооперативом, а не его членами. Согласно положения Примерного устава кооператива по строительству и эксплуатации коллективных гаражей-стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев кооператив имеет право: а) получать в бессрочное пользование зе-

мельные участки для возведения на них гаражей-стоянок; б) осуществлять строительство подрядным способом, по внесению кооперативом в банк собственных средств в размере полной стоимости строительства. Кооперативы осуществляли эксплуатацию гаражей-стоянок на правах кооперативной собственности.

Тыканова Е. В. и Хохлова А. М. отмечают, что «территории, отведенные под гаражи, обладали четко зафиксированным статусом непригодности для любого капитального строительства: как правило, это были зоны отчуждения, участки, расположенные рядом с вредными производствами, земли со слабыми грунтами»¹. Формирование и развитие правового регулирования землепользования в гаражных кооперативах в советский период осуществлялось в условиях отсутствия юридически закрепленных прав частной собственности, регулирующих владение и распоряжение различными категориями движимого и недвижимого имущества. Но важным является то, что организация гаражной кооперации регулировалась отдельным нормативным актом. Последовательное развитие кооперативного движения в стране превращает кооперацию в широко разветвленную систему, органически связанную с государственным сектором экономики и индивидуальной трудовой деятельностью населения. Позднее был принят Закон СССР от 26.05.1988 № 8998-ХІ (ред. от 07.03.1991, с изм. от 15.04.1998) «О кооперации в СССР», которым предусматривалось, что потребительские кооперативы удовлетворяют потребности своих членов и других граждан в торговом и бытовом обслуживании, а также членов кооперативов в жилище, дачах и садовых участках, *гаражах и стоянках для автомобилей*, в социально-культурных и других услугах. Тем самым подчеркивается значение гаражной кооперации и её место в системе кооперативных объединений: гаражные объединения с этого момента создаются только в форме потребительского кооператива.

Современное состояние правового регулирования в Российской Федерации круга отношений, касающихся правовых основ гаражно-строительных кооперативов, регистрации прав на объекты гаражного строительства отличается тем, что данные отношения не имеют специального законодательного регулирования, и специальный правовой акт нормативного характера в данной сфере – отсут-

¹ Тыканова, Е. В., Хохлова, А. М. Конфликт прав собственности в постсоветском городе (на примере случаев сноса гаражей в Санкт-Петербурге) // ЖССА. 2014. № 5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/konflikt-prav-sobstvennosti-v-postsovetskom-gorode-na-primere-sluchaev-snosa-garazhey-v-sankt-peterburge> (дата обращения: 08.02.2023).

ствует. О. Н. Репина обращает внимание на следующую проблему: «соотношение оформленных и неоформленных объектов определить невозможно. У граждан, которые пользуются объектами гаражного назначения, существуют проблемы, связанные с их постановкой на учет и оформлением прав. Земельные участки, на которых расположены объекты гаражного назначения, не всегда юридически легализованы»¹.

В апреле 2016 года депутатами Государственной Думы (С. Е. Нарышкиным, П. В. Крашенинниковым, С. Ю. Фабричным и другими) был внесен проект федерального закона ФЗ 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях», субъект законотворческой инициативы обосновал необходимость его принятия в связи с существующими проблемами оформления прав на объекты гаражного строительства и деятельности гаражных объединений. В пояснительной записке к законопроекту указывается, что «действующее законодательство не дает определения объекту, предназначенному для стоянки и хранения транспортных средств (гараж, машино-место), в связи с чем владельцы зачастую не могут зарегистрировать свое право собственности на уже возведенный гараж, иной объект, предназначенный для стоянки и хранения транспортных средств. Данный законопроект предлагает комплексное решение этих уже довольно «застарелых» для российской правовой действительности проблем в специальном нормативном правовом акте. Принятие законопроекта снимет правовую неопределенность статуса гаражей и машино-мест, а также статуса объединений их собственников, что положительно скажется на развитии гражданского оборота в целом и послужит стимулом для развития гаражного строительства»².

Законопроектом предусмотрены следующие понятия: «гаражный комплекс» – здание или сооружение (в том числе подземное), конструктивно и технически предназначенное для обеспечения стоянки и хранения транспортных средств, имеющее помещения общего пользования; «гараж» – имеющее полное или неполное ограждение помещение, находящееся на земельном участке либо в здании (сооружении), предназначенное для обеспечения стоянки и хранения

¹ Репина, О. Н. Автомобиль – не роскошь. Роскошь – гараж: теория и практика приобретения гражданами прав на гаражи // Право и государство: теория и практика. 2020. № 9 (189). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/avtomobil-ne-roskosh-roskosh-garazh-teoriya-i-praktika-priobreteniya-grazhdanami-prav-na-garazhi> (дата обращения: 03.04.2023).

² <https://sozd.duma.gov.ru/download/0536AA58-CAC9-4694-A265-541941D4DEA1>

одного или нескольких транспортных средств; «машино-место» – индивидуально определенная площадка, предназначенная для хранения транспортного средства, конструктивно расположенная в помещении, здании (в пределах эксплуатируемой кровли здания) или сооружении либо на земельном участке.

Однако данный законопроект был рассмотрен в первом чтении, и в 2018 году был отклонен: в отзыве Правительства на законопроект было указано, что «определения перечисленных понятий недостаточно проработаны. Содержание указанных определений в ряде случаев не позволяет разграничить указанные объекты, что может серьезно затруднить осуществление их правовой квалификации на практике»¹.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым был закреплён правовой статус, порядок и условия индивидуализации и государственного кадастрового учета машино-мест, но лишь тех, что расположены в зданиях или сооружениях. Указанный закон урегулировал лишь небольшую часть общей проблемы, которая по-прежнему остается актуальной.

В августе 2019 года депутатом Государственной Думы П. В. Крашенинниковым был внесен проект федерального закона № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях», эта попытка реализовать законодательскую инициативу тоже не увенчалась успехом: после рассмотрения в первом чтении был принято решение снять законопроект с рассмотрения Государственной Думы в связи с отзывом субъектом права законодательной инициативы в марте 2022 года. Это было связано с тем, что в июне 2021 года Сенатором Российской Федерации А. А. Турчаком и депутатом Государственной Думы П. В. Крашенинниковым был внесен проект федерального закона № 1192708-7 «О гаражных объединениях», который направлен на регулирование отношений, возникающих в связи с осуществлением деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест, определяет цели, порядок формирования и использования их имущества, основы управления, а также определяет особенности осуществления права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств.

¹ Официальный сайт ГД РФ: <https://sozd.duma.gov.ru/download/B104B8D2-B431-4283-AF31-312950BF96A0>

В официальном отзыве Правительства на проект указано на то, что «большинство замечаний, изложенных в официальных отзывах Правительства Российской Федерации на законопроекты с аналогичным предметом регулирования сохраняют свою актуальность (от 23 ноября 2016 г. № 8771п-П13 на законопроект № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» и от 27 декабря 2019 г. № 12173п-П13 на законопроект № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях»). В законопроекте отсутствует дифференциация между гаражами и машино-местами, являющимися объектами недвижимого имущества, и гаражами, являющимися 2 некапитальными сооружениями, и машино-местами, расположенными непосредственно на земельном участке. Положения законопроекта, касающиеся общего имущества собственников гаражей и мест хранения транспортных средств, следует соотносить с положениями Федерального закона от 21 декабря 2021 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», вступающего в силу с 1 марта 2023 г. Кроме того, предусмотренные законопроектом положения не синхронизированы с нормами Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в части используемых понятий, поскольку в соответствии со статьей 18 указанного Федерального закона объекты, созданные до дня его вступления в силу, имеющие наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами»¹. Текст законопроекта с условием предоставления поправок был принят в первом чтении 28 июня 2022 года. За это время уже был принят и с 1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который получил название «закон о гаражной амнистии», данный закон принят, чтобы урегулировать процесс оформления гражданами в собственность гаражных строений и земельных участков под ними в упрощенном порядке. Более подробно особенности его применения мы рассмотрим во второй главе.

¹ <https://sozd.duma.gov.ru/download/3310087A-1FDC-4955-ABC7-A3DAF9B1EBCB>

1.2. Гараж как объект права

Термин «объект права» был использован классиком российской дореволюционной цивилистики профессором Д. И. Мейером в лекциях по гражданскому праву: под «объектом права» он предлагал понимать «то, что подлежит господству лица как субъекта права», а именно «лица, вещи и чужие действия (действия других лиц), так что все права по их объекту представляются или правами на лица, или правами на вещи, или правами на чужие действия». Что же касается объектов гражданских прав, то Д. И. Мейер вкладывал в содержание данного понятия вещи и чужие действия, поскольку «права на лица чужды имущественного характера, гражданское же право имеет дело только с имущественными правами, так что правам на лица нет, собственно, места в гражданском праве». И вещи и чужие действия, которые состоят в гражданском обороте и имеют ценность, понимались им в общем смысле как «имущество»¹.

Д. Д. Grimm, проанализировав мнения немецких ученых, пришел к выводу о том, что «единственными возможными объектами прав являются лица и так называемые телесные вещи, т.е. предметы внешней природы, заключенные в пространственные границы»².

К. П. Победоносцев использовал вместо объекта гражданских прав термин «предмет обладания», который приравнивал к имуществу. Так, «предметом обладания (имуществом) может быть все, что служит человеку для достижения хозяйственной цели»³, а именно: вещи в натуре и права на вещи, которые причисляются к вещам, состоящим в имуществе человека.

В советский период исследования в этой области были продолжены. Так, О. С. Иоффе обосновал равнозначное соотношение понятий «объект гражданского правоотношения» и «объект гражданских прав». Он полагал, что вещи не представляют собой объект прав, т.к. поведение обязанных лиц является объектом не только гражданских правомочий и обязанностей, но и объектом самого гражданского правоотношения, и если в то же время основное назначение гражданского правоотношения, точно так же, как и главная функция субъективных гражданских прав и гражданско-правовых обязанностей, состоит, прежде всего,

¹ Мейер Д. И. Русское гражданское право. Т. 1. М.: Статут, 2005. С. 108.

² Grimm Д. Д. К учению об объектах прав // Вестник гражданского права. 2007. № 1. С. 47.

³ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: «Статут», 2002. С. 89.

в обеспечении определенного поведения обязанных лиц, то гражданское правоотношение или гражданские права и обязанности, не связанные со своим объектом, не направленные на обеспечение этого поведения, не могли бы выполнить своего основного назначения, утратили бы всякий практический смысл и какое бы то ни было юридическое значение.

По словам О. С. Иоффе, «не являясь объектами прав, вещи и их свойства имеют гражданско-правовое значение как внешние обстоятельства, обуславливающие либо единственно возможную форму, либо границы выбора между различными формами поведения людей как участников отношений, регулируемых гражданским правом»¹. Поэтому и под объектом правового воздействия он понимал не особые свойства вещей, а соприкасающееся с ними поведение граждан. Особые свойства вещей не сами по себе подвергаются правовому регулированию, а лишь обуславливают необходимость соответствующего правового воздействия на поведение людей.

М. М. Агарков, в свою очередь, предложил «во избежание путаницы ... рационализировать терминологию и считать объектом права то, на что направлено поведение обязанного лица, прежде всего вещь; поведение же обязанного лица, характеризуемое теми или иными признаками (передача вещи, уплата денег, производство определенной работы, воздержание от посягательства на вещь, воздержание от издания чужого литературного произведения и т.д.), называть содержанием правоотношения»². При этом необходимо обратить внимание на то, что содержание правоотношения характеризует не только то, что должен (или не должен) делать пассивный субъект, но и то, что может требовать активный субъект.

Не смотря на существенные различия в предлагаемых определениях, все описанные выше взгляды на предмет наполнения понятия «объекты гражданских прав» гражданско-правовым смыслом можно объединить в общеправовую теорию понимания объектов гражданских прав³.

Наряду с выше изложенным, упомянем и специально-юридическую теорию объекта, сторонниками которой являлись российские цивилисты Ю. С. Гамбаров, Н. М. Коркунов и др. В работах указанных ученых определение объектов

¹ *Иоффе О. С.* Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». М.: «Статут», 2000. С. 92.

² *Агарков М. М.* Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. I. М., 2002. С. 195.

³ См.: *Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики.* В 2-х т. Том 1 / В. А. Белов [и др.]; ответственный редактор В. А. Белов. 2-е изд., стер. Москва : Издательство Юрайт, 2023. С. 303-308.

гражданских прав производилось через категорию интереса. Многим позже категория интереса была исследована В. П. Грибановым. Этот выдающийся ученый под интересом понимал потребности человека, принявшие форму сознательного побуждения и проявляющиеся в жизни в виде желаний, намерений, стремлений. Его заслуг невозможно недооценить, поскольку он сформулировал фундаментальные выводы, касающиеся теоретической основы интереса как правовой категории. Первый из них заключается в том, что нормы объективного права должны обеспечить баланс разнообразных и противоречивых интересов общества и его отдельных индивидов. Второй можно кратко сформулировать так: удовлетворение интересов управомоченного лица есть цель субъективного права, а «субъективное право в свою очередь есть средство удовлетворения интересов этого лица»¹. На первый взгляд обнаруживается нечто общее, но может ли одновременно субъективное право и объект гражданских прав быть средством осуществления и удовлетворения интересов лица в гражданском праве при условии, что данные понятия все же разграничиваются, хотя как элементы правоотношения существуют во взаимосвязи.

На самом деле субъективное право и объект права не могут осуществляться бесцельно. Поэтому категория интереса не может быть сущностной характеристикой объекта гражданских прав. В рамках настоящей работы особый интерес представляют работы цивилистов, обосновывающих смысл категории объектов гражданских прав через понятие «правовой режим», поскольку в следующем параграфе будет рассмотрен *правовой режим* земельных участков, используемых для размещения гаражей.

Так, В. И. Сенчищев в статье, опубликованной более десятилетия назад и посвященной объектам гражданских правоотношений, одним из первых предложил использовать правовой режим в качестве характеристики объекта права. Основным постулат, который он сформулировал, заключался в том, что важным с позиции права является не сам объект, а то правовое значение, тот правовой режим, который присваивается этому явлению в силу позитивного права и который воплощается в субъективных правах и обязанностях².

В ряде учебников по гражданскому праву мы находим весьма схожую позицию. Так, Е. А. Суханов утверждает, что объектом гражданских правоотношений

¹ Грибанов В. П. Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. С. 49-56.

² См.: Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского. М., 1998. С. 140-153.

(или объектом гражданских прав) можно было бы признать определяемое законом (правовым режимом) поведение людей по поводу приобретения, отчуждения и использования разнообразных благ, а не сами эти блага. Объясняется это тем, что именно этим, а не своими физическими свойствами отличаются друг от друга различные объекты гражданского оборота, и именно эта их сторона имеет значение для гражданского права¹.

Приведенные мнения подверг критике в своих трудах В. А. Лапач. Он утверждает, что отождествлять объекты гражданских прав, правовой статус и правовой режим нельзя, поскольку второй и третий регулируют гражданские отношения, представляя собой некую меру. И если представить себе эту меру «вне определенного способа «прикрепления» объекта к носителю соответствующего вещного либо обязательственного права – субъекту гражданского права, то она является функционально бессодержательной». В. А. Лапач обосновывает такой вывод еще и тем, что «правовой режим и статус объекта образуются в тот момент, когда «объект «встречается» со своим субъектом, возникает конкретное правовое отношение, в котором и реализуются те самые императивные и диспозитивные позитивные положения»².

К данной критике в своих работах присоединился и В. А. Белов. Анализируя определение объекта гражданских прав, предложенное В. И. Сенчищевым, он приходит к выводу об его ошибочности, поскольку если понимать под объектами совокупность всех позитивно-правовых предписаний и основанных на них субъективно-правовых притязаний, то получается, что объектом правоотношения выступают правовые нормы (т.е. «совокупность предписаний») и субъективные права («совокупность притязаний») ³. Таким образом, происходит смешение понятий, препятствующее выявлению объектов гражданских прав в качестве самостоятельной правовой категории.

Между тем, с такой позицией трудно согласиться, особенно если проводить разграничение категорий «форма» и «содержание». В этом случае конструкция «правового режима», действительно закрепленная в нормах права, представляет собой лишь внешнюю форму правового «бытия» объектов гражданских прав;

¹ См.: Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть (отв. ред. – Е. А. Суханов). М.: «Волтерс Клувер», 2008. С. 294-295.

² Лапач В. А. Что такое объекты гражданских прав, или «феномен кубка Кремля» // Законодательство. 2002. № 5. С. 12.

³ См.: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В. А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 317.

непосредственное же поведение людей по поводу определенных благ, а также вытекающие из этого их субъективные права относительно таких объектов представляют собой *содержание* правового режима объектов гражданских прав. Следовательно, в позиции В. И. Сенчищева, вопреки утверждениям В. А. Белова, нет внутренних противоречий.

Анализируя вышеизложенные положения гражданско-правовой доктрины, следует акцентировать внимание на множественном характере объектов гражданских прав. «Объекты гражданских прав оттого лишены единственного числа, что они подразумеваются законодателем как некий правовой континуум, представленный теоретической идеей о системе имущественных и социальных благ, составляющих экономическую и духовную основу существования человека и общества. Эта абстракция-идея, однако, содержит в себе обобщение сущностных черт не наличных внеюримических реалий (благ), а отображающих их изолирующих абстракций и абстракций отождествления»¹.

В целом стоит отметить, что работы В. А. Лапача являются наиболее полными и действительно полезными исследованиями научно-теоретических проблем, связанных с категорией «объекты гражданских прав». Однако сформулированное им определение объекта гражданских прав представляет собой скорее комплексную характеристику, чем лаконичное понятие, адаптированное к современной правовой реальности. В частности, под объектом гражданских прав уважаемый ученый предлагает понимать «правовую идею самого высокого уровня обобщения, входящую в систему основных категорий частного права, отображающую систему признаваемых или допускаемых в данной правовой общности имущественных и неимущественных благ (ценностей), характеризующихся признаками дискретности, юридической привязки и системности, по поводу которых складываются общественные отношения как предмет гражданского права, а также устанавливаются правовые связи в ходе урегулирования данных отношений»². Данной методологической установкой мы в целом будем придерживаться при характеристике земельных участков под гаражами как объектов гражданских прав.

¹ Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. М., 2004. С. 64.

² Там же. С. 82. Указанный автор обращает внимание на то, что дискретность предметов окружающего мира и их «юридическая привязка» к определенному субъекту – суть конститутивные признаки, характеризующие все объекты прав. Под системностью подразумевается интегрированность правовой идеи об объектах прав в систему основных категорий права и системное построение самой категории объектов.

Согласно п. 1 ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В связи с этим следует обозначить, какое место занимают гаражи в системе имущественных и неимущественных благ, определить общие и особенные признаки, присущие данной группе объектов гражданских прав.

Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно п. 3.3 СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99 (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр) гараж – 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 строением¹.

В самом определении гаража не указано, является ли он объектом капитального строительства или нестационарным объектом.

В п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ раскрыто понятие некапитальных строений, сооружений – это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Очевидно, что к подобным сооружениям можно отнести некапитальные гаражи (сборно-разборные гаражи-тенты типа «ракушка», иные гаражи, не имеющие фундамента).

¹ В региональном законодательстве можно найти такое определение металлического гаража: это нестационарный объект, предназначенный для укрытия автотранспортного средства (п. 2.37 Положения по обеспечению санитарного содержания и благоустройства территории городского поселения Воскресенск (утв. Решением Совета депутатов городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района МО от 30.04.2009 N 216/34)).

В то же время гаражи могут быть и объектами капитального строительства (ч. 6 ст. 35 ГрК РФ). То есть для признания гаража (строения для хранения автомобиля) объектом недвижимости необходимо, чтобы указанный объект имел прочную связь с землей, и его перемещение было невозможно без несоразмерного ущерба его назначению. Одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Для их регистрации сначала необходимо изменить в сведениях в ЕГРН вид объекта на «здание» и его назначение на «гараж». Соответствующее заявление может быть представлено в орган регистрации прав: исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража; собственником гаража; гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом; лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж. При внесении изменений в ЕГРН здания или сооружения, в которых были расположены такие гаражи, снимаются с кадастрового учета, если права на них не были ранее зарегистрированы в ЕГРН. Дальнейшая регистрация прав на такие гаражи осуществляется в порядке, установленном Законом о регистрации недвижимости (ст. 70 Закона № 218-ФЗ). Как разъяснено в письме Росреестра от 26 октября 2021 г. № 11-01852/21 «О «Гаражной амнистии» статья 3.7 Закона № 137-ФЗ не устанавливает какие-либо особенности оформления прав на гаражи, представляющие собой двухэтажные здания с помещениями, расположенными друг над другом, и, по мнению Управления Росреестра, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты должны осуществляться в общем порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» либо в отношении таких гаражей может быть осуществлен государственный кадастровый учет как в отношении двухэтажного здания (два бокса) с осуществлением государственной регистрации права общей долевой собственности на такое здание и земельный участок, в границах которого расположен такой объект, при условии, если такой земельный участок будет предоставлен соответствующим гражданам по правилам, предусмотренным статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ¹.

¹ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_429506/

На основании Приказа Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (Зарегистрировано в Минюсте России 04.04.2022 № 68048) определены форма декларации об объекте недвижимости (см. приложение № 1) и требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений.

При составлении Декларации в отношении гаража в случаях, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»¹ (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ), декларация составляется гражданином, использующим такой гараж. Допускается указание в реквизите 7 Декларации «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс» реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) иных документов, указанных в статье 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ.

Для упрощенного оформления прав на гараж следует определить, является ли он объектом капитального строительства и был ли он построен до 30 декабря 2004 года (если гараж построили позже, действие Федерального закона № 79-ФЗ на такие объекты не распространяется). Важна дата именно строительства, а не приобретения. Например, наследники могли получить гараж и после 2004 года, но наследодатель должен был получить участок и построить гараж до конца 2004. Такое ограничение связано с тем, что потом вступил в силу Градостроительный кодекс РФ с которым связывается условие о применении Федерального закона № 79-ФЗ.

Подтвердить факт возведения гаража гражданин может как прямыми документальными доказательствами, так и косвенными (например, счетами на оплату коммунальных услуг в связи с использованием гаража). В то же время, если гараж находился в стадии возведения на дату введения в действие Градостроительного кодекса или находился в стадии, позволяющей его использование по назначению, но еще не был достроен в полном объеме, или если взамен построенного до 30 декабря 2004 года гаража, его владелец на том же участке впоследствии возвел новый – это не является препятствием для оформления прав на него.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148; 2021, N 15, ст. 2446.

Право на применение правил Федерального закона № 79-ФЗ предоставлено именно гражданам использующим гараж.

Гаражами признаются все объекты, созданные до 1 сентября 2021 года, даже если они поименованы «гаражным боксом» в оформленных правоустанавливающих документах; правоудостоверяющих документах; записях ЕГРН. В ч. 14 ст. 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ оговорены и условия, при соблюдении которых, право на получение земельного участка бесплатно предоставляется и обладателям гаражей, не являющихся объектом капитального строительства.

Согласно сложившейся судебной 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 помещения¹.

В качестве доказательства самостоятельности строения суды обращали внимание на наличие фундамента, стен (в том числе, дополнительно обложенных кирпичом), крыши и индивидуального въезда².

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 строению³.

Нормы ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ распространяют действие всей этой статьи также на наследников владельцев гаражей и лиц, впоследствии (т.е. после 30 декабря 2005 года) приобретших от первоначальных владельцев такие гаражи. Следует заметить, что в ч. 15 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ законодатель дополнительно не уточняет, что право на амнистию получают только наследники из числа физических лиц.

¹ См.: Апелляционное определение Московского областного суда от 12 февраля 2014 г. по делу № 33-3313.

² См.: Апелляционное определение Московского областного суда от 19 октября 2016 г. по делу № 33-26085/2016.

³ См.: Апелляционное определение Московского областного суда от 24 февраля 2014 г. по делу № 33-4299/2014, Апелляционное определение Московского областного суда от 27 ноября 2013 г. по делу № 33-25474/2013.

Правила о гаражной амнистии не распространяются также на гаражи, которые в судебном или ином, предусмотренном законом, порядке признанными самовольной постройкой, подлежащей сносу (ч. 12 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ), создаваемые и используемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (ч. 18 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ). Не применяется гаражная амнистия и в отношении земельных участков, используемых для размещения подземных гаражей (ч. 18 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ). Например, подземными гаражами согласно законодательству г. Москвы, признаются сооружения, размещаемые ниже уровня дневной поверхности (в подземном пространстве города или в составе «искусственного» подземного пространства, например, сформированного в виде развитого в плане стилобата с эксплуатируемым покрытием) (Постановление Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49 «Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99»). До конца не проясненным является вопрос о возможности применения правил о гаражной амнистии в отношении многоэтажных (многоярусных) и комбинированных гаражей. К примеру, согласно Постановлению № 49 комбинированными гаражами признаются сооружения, имеющие подземные и наземные ярусы, полуподземные сооружения, а также сооружения, расположенные на участках с резким перепадом рельефа – то есть частично подземные. До конца не прояснены в законе и возможные последствия в ситуациях, когда право собственности до настоящего времени оформлено на пропорциональную долю в долевой собственности всего гаражного комплекса, а не на конкретный гараж.

1.3. Правовой режим земельного участка для размещения гаража

Как справедливо отмечал В. В. Кущенко, «суть правового регулирования недвижимых вещей заключается в создании правового режима, установлении целесообразных отношений между субъектами рынка недвижимости через предоставление им субъективных юридических прав и возложение субъективных юридических обязанностей, с тем, чтобы вызвать нужное поведение. В результате правового воздействия оборот недвижимости становится как бы пронизанным целесообразными правовыми отношениями, наполняется правовой структурой,

что служит основой, своего рода двигателем правомерной деятельности»¹. Таким образом, с помощью правового режима устанавливается тот правовой вектор, который указывает отдельным субъектам, как вести себя с другими участниками правоотношений в отношениях, складывающихся по поводу тех или иных объектов прав.

В. И. Сенчищев полагал, что «правовой режим раскрывается в специальных правилах, которым подчиняется тот или иной гражданско-правовой институт. Описать правовой режим того или иного явления объективной действительности – это значит, во всех подробностях раскрыть особенности возникновения, осуществления и прекращения гражданских прав, как вещных, так и обязательственных, применительно к исследуемому явлению»².

Правовой режим недвижимой вещи (в нашем случае – земельного участка с различным целевым назначением и разрешенным использованием) определяется не только с учетом особых признаков объекта гражданских прав, но и с учетом правового статуса правообладателей таких земельных участков. Основная цель, которая преследуется законодателем при установлении правового режима, заключается в определении перечня прав и обязанностей, которые будут иметь правообладатели земельных участков под гаражами, а также способности участия данных участков в гражданском обороте.

Правовой режим земель обусловлен той спецификой, которая определена целевым назначением и разрешенным использованием и включает в себя: особенности приобретения и прекращения прав на земельные участки как объекты правовых отношений; определенный круг субъектов права землепользования, их права и обязанности; особенности государственного управления землями; специфику правовой охраны земель, определенные параметры использования земель. В настоящее время отдельными учеными правовой режим земель различных категорий рассматривается как установленный нормами права порядок использования и охраны земель³.

¹ Кущенко В. В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. № 10. С. 38.

² Сенчищев В. И. Объект гражданского правоотношения. Общее понятие // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского; Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права. М.: «Статут», 1999. С. 44.

³ См.: Тарасенко О. В. Правовой режим земель транспорта: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 8.

На наш взгляд, в современных условиях развития рыночной экономики необходимы исследования, рассматривающие существенные признаки правового режима именно земельного участка, а не отдельных категорий земель. Необходимо отметить, что правовая индивидуализация земельного участка опосредует его правовой режим.

Среди особенностей правового режима земельного участка необходимо выделить: правовой режим указанных земельных участков влияет на правовой режим возводимых на них объектов (например, на земельном участке для размещения гаража нельзя построить жилой или садовый дом); особый правовой порядок приобретения и прекращения прав на земельные участки; установление особых стимулов в отношении правообладателей в отношении различных платежей (например, земельного налога); пределы прав субъектов зависят от целевого назначения и разрешенного использования земельного участка; особый порядок возникновения, осуществления, защиты, перехода, ограничения и прекращения права собственности и иных вещных или обязательственных прав.

Рассмотрим особенности использования гражданами земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства, установленные ст. 39.36-1 ЗК РФ (введена Федеральным законом от 05.04.2021 № 79-ФЗ).

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется на основании утверждаемой органами местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, а на межселенных территориях органами местного самоуправления муниципальных районов схемы размещения таких объектов. В схему размещения, предусмотренную данной статьей, могут быть включены объекты, возведенные/предоставленные до 01.09.2021 (ФЗ от 05.04.2021 № 79-ФЗ). Схема размещения некапитальных гаражей, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления в порядке, определенном нормативным правовым актом каждого субъекта Российской Федерации. Например, Постановлением Правительства Воронежской области от 17 сентября 2021 года

№ 535 установлен Порядок утверждения органами местного самоуправления поселений, городских округов схемы размещения на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гаражей, являющихся некапитальными сооружениями¹. Схема является единой для поселения, городского округа и утверждается нормативным правовым актом уполномоченного органа сроком на пять лет. Схема разрабатывается с учетом требований земельного законодательства, нормативных правовых актов в сфере градостроительной деятельности, сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарной безопасности, безопасности дорожного движения, охраны окружающей среды, благоустройства и иных нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования к размещению гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства. Схема состоит из текстовой и графической частей. В текстовой части схемы отражается следующая информация: номер гаража, являющегося некапитальным сооружением, либо места стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства; вид объекта; адресные ориентиры гаража, являющегося некапитальным сооружением, либо места стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства; площадь места размещения гаража, являющегося некапитальным сооружением, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства (кв. м).

Графическая часть схемы разрабатывается в виде копии инженерно-топографического плана М 1:2000 с обозначением на нем мест размещения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства. Информация о разработке схемы размещается уполномоченным органом в средствах массовой информации, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте уполномоченного органа, на территории которого предполагается размещение гаража, являющегося некапитальным со-

¹ <https://docs.cntd.ru/document/574884603>

оружием, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства, не позднее чем за 6 месяцев до срока утверждения схемы.

Постановление Администрации Волгоградской области от 05.05.2022 № 260-п «Об утверждении Порядка использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства на основании утверждаемой органами местного самоуправления поселений, городских округов Волгоградской области схемы размещения таких объектов» предусматривает что, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, для стоянки осуществляется в соответствии со Схемой на основании разрешения. Гражданин, заинтересованный в заключении договора либо в получении разрешения, обращается в уполномоченный орган с заявлением о заключении договора либо о выдаче разрешения. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов рассматривает заявления и прилагаемые документы в порядке очередности с учетом даты и времени их поступления и устанавливает наличие в Схеме испрашиваемого места размещения гаража либо места стоянки, запрашивает в рамках межведомственного информационного взаимодействия сведения. В случае отсутствия оснований для отказа в выдаче разрешения, принимает решение о выдаче разрешения, размещает на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информационное сообщение о приеме заявлений о заключении договора по результатам аукциона.

Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть установлен перечень категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями. В соответствии с Законом Волгоградской области от 27 апреля 2022 г. № 33-ОД «Об установлении перечня категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями» инвалиды I и II групп, имеющие в собственности транспортное средство, один из родителей (усыновителей), осуществляющих уход за ребенком-инвалидом и имеющих в собственности транспортное средство, имеют право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, на территории Волгоградской области для возведения гаражей.

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, осуществляется за плату, порядок определения которой устанавливается: Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется бесплатно.

Глава 2

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА ГАРАЖИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД НИМИ: ОБЩИЙ И УПРОЩЕННЫЙ СПОСОБЫ

2.1. Приобретение прав на земельные участки для гаражного строительства гражданами для собственных нужд в общем порядке

Граждане могут приобретать права на земельный участок в порядке, предусмотренном земельным законодательством. В зависимости от того какое право приобретает гражданин различают процедуры предоставления права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, право аренды и безвозмездного пользования¹. Правовой порядок приобретения права на земельный участок связан с предоставлением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, посредством первичного предоставления либо переоформления прав на землю. Как отмечает А. П. Анисимов: «Отличие процедуры «предоставления земельного участка» от процедуры «переоформления прав на земельный участок» заключается в том, что при предоставлении земельного участка право собственности на него у граждан и юридических лиц возникает *впервые* за плату или бесплатно»². Процедура приобретения права собственности или права аренды на земельные участки для гаражного строительства гражданами для собственных нужд в общем порядке может быть инициирована органами власти, в этом случае образование земельного участка

¹ Земельное право России: учебник для вузов / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова; под редакцией А. П. Анисимова. 6-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2020. С. 114.

² Там же. С. 115.

для его продажи путем проведения аукциона осуществляется в следующем порядке. Если земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, то осуществляется подготовка схемы расположения земельного участка уполномоченным органом. Затем уполномоченным органом обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществляется постановка государственного кадастрового учета земельного участка и государственная регистрация прав на него. Затем уполномоченным органом принимается решения о проведении аукциона.

Следует учесть, что законом сформулированы условия, при наличии которых земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона (например, если в отношении земельного участка не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, либо земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды другим лицам (п. 8 ст. 39.11 ЗК РФ)).

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ (<http://torgi.gov.ru>), не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона. Второй этап процедуры продажи публичного земельного участка – собственно проведение аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Для участия в аукционе заявители представляют заявку на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка; копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан); документы, подтверждающие внесение задатка, и т.д. Представление документов, подтверждающих внесение задатка, есть факт заключения соглашения о задатке. Организатор аукциона в отношении заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей запрашивает сведения, подтверждающие факт внесения сведений о заявителе в Единый государственный реестр юридических лиц (для юридических лиц) или Единый государственный реестр индивидуальных

предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей), в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона. Заявитель не допускается к участию в аукционе в следующих случаях: непредставление необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений; непоступление задатка на дату рассмотрения заявок на участие в аукционе; подача заявки на участие в аукционе лицом, которое не имеет права быть участником конкретного аукциона, покупателем земельного участка или приобрести земельный участок в аренду; наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в реестре недобросовестных участников аукциона.

Организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок. Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения и размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания

протокола. В случае если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение 10 дней со дня подписания протокола обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе или не подано ни одной заявки на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение 10 дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка. При этом договор купли-продажи земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона, а размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа по договору аренды земельного участка определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона. Результаты аукциона оформляются протоколом, который составляет организатор аукциона. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок.

Таким образом, общий порядок предоставления гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК РФ. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и предоставлении земельного участка, находящегося в публичной собственности, содержатся в пункте 8 статьи 39.15 и статье 39.16 ЗК РФ соответственно. При этом исключения предусмотрены только в отношении подпунктов 8, 14 и 20 статьи 39.16 ЗК (пункт 3 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ). Иных исключений Законом № 79-ФЗ не предусмотрено.

2.2. Оформление прав на земельные участки под гаражами в упрощенном порядке

В данном параграфе мы рассмотрим особенности оформления прав на земельные участки под гаражами в упрощенном порядке с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

До 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее в настоящей статье – Градостроительный кодекс Российской Федерации), имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в следующих случаях:

1) земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;

2) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Указанные гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка заявитель отдельно указывает,

что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории и документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя.

В случае отсутствия у гражданина документа, подтверждающего предоставление или иное выделение ему земельного участка либо возникновение у него права на использование такого земельного участка по иным основаниям, к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов:

- заключенные до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;

- документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок предоставления земельных участков распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе, в том числе вследствие его ликвидации или исключения из единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица. При этом в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть указано о ликвидации гаражного кооператива или об исключении такого кооператива из единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) в связи с прекращением деятельности юридического лица. Заявитель вправе представить документ, содержащий сведения ЕГРЮЛ о

ликвидации гаражного кооператива или об исключении такого кооператива из ЕГРЮЛ в связи с прекращением деятельности юридического лица.

Согласно ч. 1 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ, законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Согласно же ч. 8 ст. 18 Закона № 79-ФЗ нормативными правовыми актами Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя могут быть установлены «особенности предоставления земельных участков гражданам». Каких-либо ограничений и пределов такого регулирования в данном случае пока в законе не предусмотрено.

2.3. Приобретение прав на гаражи и земельные участки под ними в судебном порядке

Приобретение гаражей и земельных участков на праве собственности допустимо путем осуществления судебной формы защиты. В судебной практике довольно часто применяется один из способов гражданско-правовой защиты прав и законных интересов – признание права (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации). При обращении с иском в суд, необходимо определить имеющиеся основания иска о признании права собственности на объект гаражного назначения. Подать в суд иск возможно в порядке искового производства или путем обращения к мировому судье (если инвентарная стоимость гаража менее 50 тыс. руб.). Если владение гаражом осуществляется гражданином на протяжении 15 лет, при этом условиями признания права собственности в порядке приобретательной давности, в совокупности, должны быть добросовестность, открытость и непрерывность. В порядке особого производства, при неизвестности местонахождения предыдущего собственника заявитель обращается в суд об установлении факта владения имуществом на протяжении 15 лет. Заинтересованным лицом по такой категории дел выступает регистрирующий орган; если осуществлено строительство гаража без разрешения на строительство, с нарушением норм и правил (самовольная постройка)¹. При этом гражданин должен обладать правами на земельный участок, на котором возведен гараж, и последний

¹ Захаренкова О. Н. О признании права собственности на гараж // Адвокатская практика. 2006. № 1. С. 15.

должен соответствовать требованиям, установленным законом (статья 222 Гражданского кодекса).

Важно учитывать положения ст. 218 Гражданского кодекса РФ о праве собственности на созданную вещь: члены потребительского кооператива, полностью выплатившие свой пай на гараж приобретают право собственности на это имущество. В плане применения данной нормы показательно следующее судебное разбирательство: в конце 90-х годов администрация города № выделила под гаражный комплекс земельный участок, а когда ГСК построили, выдала государственный акт на право бессрочного пользования землей, строительство гаражей осуществлялось при наличии разрешения государственной инспекции архитектурно-строительного надзора администрации города и согласованного проекта ГСК. Гаражи построили, владельцы начали ими пользоваться, полностью выплатили паевые взносы. Но через несколько лет администрация города ответила кооперативу категорическим отказом на просьбу выдать членам ГСК разрешение на ввод в эксплуатацию этих гаражей как объектов капитального строительства. Граждане обратились в суд, защищать свои права на гаражи. Но районный суд гражданам в исках отказал. Попытки оспорить отказ также ни к чему не привели. Суд первой инстанции и следом апелляция заявили, что член гаражного кооператива может получить право собственности на построенный гараж, но только в том случае, если строение введено в эксплуатацию. А вот при отсутствии такого разрешения на ввод объекта в эксплуатацию гаражи – не более чем самовольная постройка. И еще суд добавил, что никакого права собственности истцы получить не могут, потому как им лично землю под строительство гаражей никто не выделял в собственность. После таких отказов гражданам ничего не оставалось, как обратиться в Верховный суд РФ. А там, после изучения отказных решений местных судов, категорически с ними не согласились. Вот что сказал Верховный суд. Сначала он напомнил коллегам про Гражданский кодекс и статью 130, в которой говорится, что относится к недвижимому имуществу. Это участки земли и все прочно связанные с землей объекты. «Прочно связанные» – это объекты, которые нельзя перемещать без ущерба для них от такой операции. Проще говоря – это здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Еще ВС напомнил про свой пленум Верховного суда (от 23 июня 2015 года № 25). В нем разъяснялось, что недвижимая вещь может быть такой или в силу своих природных свойств, или по прямому указанию закона. Статья 131 ГК РФ подчеркивает, что недвижимую вещь надо регистрировать для стабильности гражданского оборота.

Правовая позиция Верховного суда по данному делу сводится к тому, что граждане, полностью внесшие паевой взнос за объект недвижимого имущества, приобретают право на этот объект имущества в полном объеме с момента внесения паевого взноса, ссылки судов на отсутствие акта ввода гаражных боксов в эксплуатацию, а также непредставление людям земельного участка для их строительства и признание гаражей самовольными постройками являются ошибочными. Ввиду того, что нарушений строительных норм, правил, обязанностей не выявлено, гаражи не представляют угрозу чьей-то жизни и здоровью Верховный суд отменил предыдущие решения судов¹.

Документами, на которых основываются требования истца, в зависимости от фактических обстоятельств дела, могут выступать: документ, подтверждающий представление участка земли с целевым использованием; документ на разрешенное гаражное строительство, книжка члена и устав гаражно-строительного кооператива (гаражного кооператива); документы, подтверждающие уплату паевого взноса и оплату платежей по содержанию объекта гаражного строительства; факт добросовестного, открытого, непрерывного в течение 15 лет владения гаражом; экспертное заключение; свидетельство о смерти наследодателя и документ, подтверждающий отказ нотариуса в совершении нотариального действия. При обращении граждан в суд, с исками о признании права собственности на гараж в порядке приобретательной давности, исковые требования судами удовлетворяются на основании статей 218, 225, 234, 236 Гражданского кодекса. При этом, суды придерживаются позиции, обозначенной Пленумом Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 (далее по тексту – Постановление 10/22) в п. 15 и п. 16 разъясняющей, что иск подлежит удовлетворению в случае доказанности истцом добросовестного, открытого и непрерывного давностного владения. Однако, иски о признании права собственности в порядке приобретательной давности на гараж не подлежат удовлетворению при наличии признаков самовольного сооружения, в том числе на неправомерно занимаемом земельном участке. Право собственности, предполагающее применение статьи 234 Гражданского кодекса, в отношении самовольной постройки, признанию не подлежит. Примечательным примером может служить определение Шестого кассаци-

¹ https://www.vsrfr.ru/press_center/mass_media/30697/

онного суда общей юрисдикции от 23.12.2019, указывающего на отсутствие одного из условий приобретения права собственности – это добросовестное владение. В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020)», утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020, судебная коллегия по гражданским делам обобщила позицию по данному вопросу: «лица, полностью внесшие паевой взнос за объект недвижимого имущества, приобретают право на данный объект недвижимого имущества в полном объеме с момента внесения паевого взноса».

Заключение

Согласно статистическим данным в ЕГРЮЛ содержится информация о 36 902 юридических лицах, которые зарегистрированы в качестве гаражно-строительных кооперативов¹. Члены данных кооперативов потенциально могут воспользоваться правовой возможностью как в общем так и в упрощенном порядке (в зависимости от соблюдения условий) приобрести право собственности на гаражи и на земельные участки под ними. Как отмечает П. В. Молчанов «закон не стал панацеей от сносов гаражей в городах федерального значения, где территории ГСК и автостоянок стали своеобразным земельным резервом под снос»².

Современное законодательство направлено на упорядочение земельных правоотношений в той сфере и впереди еще много работы в этом направлении.

Одним из способов защиты прав и законных интересов владельцев гаражей может стать принятие Федерального закона «О гаражных кооперативах», проект которого анализировался в одном из разделов данного пособия.

Это будет важным шагом на пути к реализации положений земельного законодательства, которые особо выделяют владельцев гаражей как правообладателей земельных участков.

¹ Дранка Д. Е., Губаницева М. А. Перспективы гаражной амнистии // Избранные доклады 67-й Университетской науч.-технич. конф. студентов и молодых ученых: доклады конф. студентов и молодых ученых: сборник. Томск, 2021. С. 858.

² Молчанов П. В. «Гаражная амнистия»: законодательство и практика (по результатам социологических исследований) // Административное право и процесс. 2022. № 7. С. 45-49.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Агарков, М. М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х т. Т. I / М. М. Агарков. – М., 2002.
2. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. В 2-х т. Том 1 / В. А. Белов [и др.] ; ответственный редактор В. А. Белов. – 2-е изд., стер. – Москва : Издательство Юрайт, 2023.
3. Гримм, Д. Д. К учению об объектах прав / Д. Д. Гримм // Вестник гражданского права. – 2007. – № 1.
4. Дранка, Д. Е. Перспективы гаражной амнистии / Д. Е. Дранка, М. А. Губанищева // Избранные доклады 67-й Университетской науч.-технич. конф. студентов и молодых ученых: доклады конф. студентов и молодых ученых: сборник. – Томск, 2021. – С. 853-858.
5. Захаренкова, О. Н. О признании права собственности на гараж / О. Н. Захаренкова // Адвокатская практика. – 2006. – № 1.
6. Земельное право России : учебник для вузов / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин, К. А. Селиванова ; под редакцией А. П. Анисимова. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2022.
7. Иоффе, О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О. С. Иоффе. – М.: «Статут», 2000.
8. Кущенко, В. В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения / В. В. Кущенко // Законодательство и экономика. – 2006. – № 10.
9. Лапач, В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В. А. Лапач. – М., 2004.
10. Мейер, Д. И. Русское гражданское право. Т. 1 / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 2005.
11. Молчанов, П. В. «Гаражная амнистия»: законодательство и практика (по результатам социологических исследований) / П. В. Молчанов // Административное право и процесс. – 2022. – № 7. – С. 45-49.
12. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М.: «Статут», 2002.

13. Репина, О. Н. Автомобиль – не роскошь. Роскошь – гараж: теория и практика приобретения гражданами прав на гаражи / О. Н. Репина // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 9 (189).

14. Сенчищев, В. И. Объект гражданского правоотношения. Общее понятие / В. И. Сенчищев // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. М. И. Брагинского; Исследовательский центр частного права. Российская школа частного права. – М.: «Статут», 1999.

15. Тыканова, Е. В. Конфликт прав собственности в постсоветском городе (на примере случаев сноса гаражей в Санкт-Петербурге) / Е. В. Тыканова, А. М. Хохлова // ЖССА. – 2014. – № 5.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Декларация об объекте недвижимости		
Дата составления «_» «_____» ____ г.		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		
сооружение		
помещение		
машино-место		
объект незавершенного строительства		
единый недвижимый комплекс		
1.2. Назначение здания:		
1.3. Назначение сооружения:		
1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства:		
1.5. Назначение единого недвижимого комплекса:		
1.6. Назначение помещения:		
жилое		
нежилое		
		общее имущество в многоквартирном доме
		помещение вспомогательного использования
1.7. Вид жилого помещения		
	квартира	
	комната	
	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
	жилое помещение наемного дома социального использования	
	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.8. Наименование объекта недвижимости		
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации:		

Муниципальное образование (вид, наименование):
Населенный пункт (тип, наименование):
Наименование некоммерческого объединения граждан:
Наименование элемента улично-дорожной сети:
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Номер квартиры
Номер комнаты
Иное
3. Кадастровый номер
земельного участка (земельных участков)
помещения (помещений)
здания (сооружения)
квартиры, в которой расположена комната
4. Описание объекта недвижимости
4.1. Описание здания
Количество этажей
в том числе подземных
Год ввода в эксплуатацию
Год завершения строительства
Век (период) постройки
Материал наружных стен здания:
4.2. Описание сооружения
Количество этажей
в том числе подземных
Год ввода в эксплуатацию
Год завершения строительства
Век (период) постройки
Тип и значение основной характеристики
протяженность (м)
глубина (глубина залегания) (м)

объем (куб. м)	
высота (м)	
4.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	
глубина (глубина залегания) (м)	
площадь (кв. м)	
объем (куб. м)	
высота (м)	
площадь застройки (кв. м)	
Степень готовности (%)	
4.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	
4.5. Описание помещения, машино-места	
Этаж:	
Номер или обозначение помещения, машино-места на этаже:	
4.6. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо наименование выявленного объекта культурного наследия	
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	
5. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)	
5.1. Физическое лицо	

Фамилия
Имя
Отчество (указывается при наличии)
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)
Вид и номер документа, удостоверяющего личность
Выдан
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты (при наличии)
5.2. Юридическое лицо
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации
Регистрационный номер
Почтовый индекс
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации
Город
Район

Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Адрес электронной почты (при наличии)
5.3. Публично-правовое образование
5.3.1. Российская Федерация
5.3.2. Субъект Российской Федерации
Полное наименование
5.3.3. Муниципальное образование
Полное наименование
5.3.4. Иностранное государство
Полное наименование
Примечание:
6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)
6.1. Физическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя
Фамилия
Имя
Отчество (указывается при наличии)
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)
Вид и номер документа, удостоверяющего личность
Выдан
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)

Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты (при наличии)
6.2. Юридическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации
Регистрационный номер
Почтовый индекс
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
7. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс
8. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
9. Согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю
10. Приложение
11. Подпись

Договор № ____
аренды гаража

г. _____ « ____ » _____ г.

_____ (наименование или Ф.И.О.), именуем _____ в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с одной стороны и

_____ (наименование или Ф.И.О.), именуем _____ в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование (*вариант: временное пользование*) Арендатору строение с кадастровым номером _____, характеристики и имущественный состав которого определены в Акте приема-передачи (Приложение N ____), представляющее собой крытое место для стоянки автомобиля (далее – Гараж), расположенное в _____ по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м для стоянки автомобиля _____ и хранения принадлежностей к нему. Гараж и находящееся в нем имущество (оборудование) передаются по Акту приема-передачи (Приложение N ____) одновременно с передачей ключей. Арендодатель обязуется также передать права на земельный участок, кадастровый номер _____, категория _____, вид разрешенного использования _____, занятый гаражом и необходимый для его использования.

1.1.1. Оборудование Гаража:

1.1.2. Инженерные системы и коммуникации: _____.

1.1.3. Подъездные пути: _____.

1.1.4. Пандусы: _____.

1.1.5. Противопожарная и охранная сигнализация: _____.

1.1.6. Системы пожаротушения: _____.

1.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами (*вариант: государственной регистрации в установленном законом порядке*) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Вариант дополнительно. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачивает _____.

Срок аренды по настоящему Договору – _____ с момента передачи Гаража по Акту приема-передачи.

1.3. Гараж принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « ____ » _____ N ____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от « ____ » _____ N ____ (Приложение N ____)).

Перемена собственника Гаража не является основанием для изменения или расторжения Договора.

1.4. На момент заключения Договора Гараж не обременен залогом или иными правами третьих лиц, в споре, под арестом не состоит.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

а) передать в пользование Арендатору Гараж по Акту приема-передачи в состоянии, отвечающем условиям Договора, в течение ___ дней с момента _____ подписания Договора;

б) обеспечивать беспрепятственный доступ к Гаражу аварийных и технических служб;

в) в случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих событий.

Если чрезвычайные события произошли по вине Арендатора, то обязанность по устранению последствий указанных событий лежит на Арендаторе;

г) производить капитальный ремонт Гаража, в том числе находящегося в нем оборудования, не реже _____ в _____ (*указать периодичность*). Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают _____;

д) письменно предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Гараж (*указать, если применимо*).

2.2. Арендатор обязан:

а) использовать Гараж в соответствии с назначением. Если Арендатор пользуется Гаражом не в соответствии с условиями Договора или его назначением, Арендодатель имеет право потребовать расторжения Договора и возмещения убытков;

б) содержать Гараж в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и техническую безопасность;

в) своевременно вносить арендную плату;

г) не производить реконструкцию и другие капитальные ремонтные работы без письменного согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого помещения производить только с письменного разрешения Арендодателя;

д) при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования сообщить об этом Арендодателю в разумный срок;

е) если Гараж или находящееся в нем оборудование, имущество в результате действия Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами за счет своих средств или возместить в полном объеме убытки, нанесенные Арендодателю;

ж) письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за _____ о предстоящем освобождении Гаража в случае одностороннего расторжения Договора и сдать Гараж и оборудование по Акту возврата гаража (Приложение N ___) в исправном состоянии с учетом нормального износа;

з) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Гараже перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда от конструкции;

и) в течение _____ с момента окончания срока действия настоящего Договора возвратить Гараж и находящееся в нем оборудование, имущество Арендодателю по Акту возврата Гаража в том состоянии, в каком они были переданы, с учетом нормального износа. Если Арендатор не возвратил Гараж либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения;

к) за свой счет производить текущий ремонт Гаража, в том числе находящегося в нем оборудования, имущества не реже _____. Под текущим ремонтом Стороны подразумевают _____;

л) оплачивать счета за электроэнергию;

м) осуществлять все иные действия, необходимые для исполнения данного Договора, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Договором и дополнениями к нему.

2.3. Арендатор вправе сдавать Гараж в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

3. Арендная плата, обеспечительный платеж

3.1. Арендная плата устанавливается в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___% (_____), за _____ (указать период) (вариант: НДС не облагается на основании _____) и включает стоимость потребляемых Арендатором коммунальных услуг.

Вариант. 3.1. Арендная плата устанавливается в виде фиксированного платежа в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___% _____ (_____) рублей (вариант: НДС не облагается на основании _____), за _____ (указать период) и переменного платежа в сумме, эквивалентной стоимости коммунальных услуг, потребленных Арендатором за этот период. Сумма переменного платежа определяется на основании счетов коммунальных служб пропорционально занимаемой Арендатором площади и уплачивается на основании счета, выставяемого Арендодателем, с приложением копий счетов коммунальных служб.

3.2. Платежи, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до _____ числа каждого периода путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя, указанный в разд. 10 настоящего Договора.

3.3. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон, но не чаще одного раза в год, при этом Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы, обязана предупредить об этом другую Сторону за _____ (_____) месяц_____ путем направления письменного уведомления.

При получении уведомления об увеличении арендной платы Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.4. Помимо арендной платы Арендатор в момент первого платежа вносит также обеспечительный платеж в размере _____ (_____) рублей.

3.5. За счет обеспечительного платежа Арендодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Арендатора, а именно: _____, и уплату неустойки в случае нарушения Договора Арендатором.

3.6. При прекращении данного Договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору с учетом п. 3.5 Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и находящегося в нем оборудования, полностью или частично препятствующие пользованию ими, даже если во время заключения Договора аренды он не знал об этих недостатках.

4.2.1. При обнаружении таких недостатков Арендатор вправе по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Гаража, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков;

- потребовать досрочного расторжения Договора.

4.2.2. Арендодатель, извещенный о требованиях Арендатора или о его намерении устранить недостатки Гаража за счет Арендодателя, может без промедления устранить недостатки самостоятельно или разрешить Арендатору устранить выявленные недостатки в счет арендной платы. Если удовлетворение требований Арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных Арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков.

4.2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Гаража и оборудования, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Гаража или проверки исправности оборудования при заключении Договора или передаче Гаража по Акту.

4.3. За каждый день просрочки выплаты арендной платы Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере _____, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.4. За просрочку предоставления Гаража в установленный Договором срок Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере _____, а Арендодатель обязан уплатить пени.

4.5. За просрочку возврата арендованного Гаража в установленный настоящим Договором срок Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени в размере _____, а Арендатор обязан уплатить пени.

4.6. При возврате поврежденного по вине Арендатора Гаража, что подтверждается двусторонним Актом, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора возмещения документально подтвержденных расходов по ремонту.

4.7. В случае если неисполнение или ненадлежащее исполнение одной Стороной настоящего Договора повлекло его досрочное прекращение и другая Сторона заключила взамен него аналогичный договор, потерпевшая Сторона вправе потребовать от виновной Стороны возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном Договоре, и ценой по условиям договора, заключенного взамен прекращенного Договора.

4.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

4.9. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

5. Расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по письменному соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке судом.

Вариант: - в одностороннем внесудебном порядке в случае отказа от Договора.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется предоставленным Гаражом не по назначению, предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Гаража или находящегося в нем оборудования, имущества.

5.2.3. В течение _____ не вносит арендную плату, предусмотренную п. 3.1 настоящего Договора.

5.2.4. Предоставляет в пользование или субаренду Гараж третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

5.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

5.3.1. Если Арендодатель не производит капитальный ремонт Гаража и оборудования.

5.3.2. Если Гараж или оборудование в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

5.3.3. Если переданный Арендатору Гараж имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Гаража при заключении Договора.

5.3.4. Если Арендодатель не предоставляет Гараж в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Гаражом в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением Гаража.

Вариант. 5.4. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора без пояснения причин, письменно уведомив другую Сторону за _____ до предполагаемой даты расторжения Договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить их последствия (стихийные бедствия, военные действия, изменения законодательства и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____ (_____) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. Прочие условия

8.1. Все соглашения об изменении, дополнении и расторжении Договора действительны, если совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Соглашение Сторон об изменении размера арендной платы, а также дополнительные соглашения к настоящему Договору вступают в силу с момента государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант дополнительно:* и один для органа регистрации прав на недвижимость).

9. Приложение

9.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____
N ___ (Приложение N ___).

9.2. Акт приема-передачи гаража и оборудования (Приложение N ___).

9.3. Акт возврата гаража и оборудования (Приложение N ___).

10. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Арендодатель:

Наименование/Ф.И.О.: _____

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН/ОГРНИП _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Арендатор:

Наименование/Ф.И.О.: _____

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН/ОГРНИП _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Вариант.

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

Подписи Сторон

Арендодатель:

_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)

Арендатор:

_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)

Договор
купли-продажи гаража

Г. _____ «__» _____ Г.

_____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____
(должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (документ,
подтверждающий полномочия), именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и
_____ (наименование или Ф.И.О.) в лице
_____ (должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании
_____ (документ, подтверждающий полномочия), именуем _____ в
дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в соб-
ственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить гараж.

1.2. Характеристика гаража:

Адрес места нахождения: _____.

Кадастровый номер: _____.

Площадь: _____.

Количество уровней: _____.

Другие характеристики: _____.

_____ (указать характеристики и со-
стояние конструктивных элементов гаража, внутренней отделки, инженерных сетей, обо-
рудования и т.д.).

Вместе с гаражом Продавец обязуется передать:

- план-схему гаража;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах на земельный
участок под гаражом от «__» _____ г. N ____;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах на гараж от
«__» _____ г. N ____.

1.3. Продавец гарантирует, что гараж принадлежит ему на праве собственности, что под-
тверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ г. N ____.

Отчуждаемый по настоящему Договору гараж находится на земельном участке по ад-
ресу: _____, принадлежащем Продавцу на праве _____ на основании
_____, общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, категория зе-
мель _____, разрешенное использование _____ (вариант: что подтверждается
записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ г. N ____).

При переходе права собственности на гараж по настоящему Договору к Покупателю пе-
реходит право _____ на земельный участок, занятый гаражом и необходимый для
его использования.

1.4. Продавец гарантирует, что гараж свободен от каких-либо обязательств как со сто-
роны самого Продавца, так и со стороны третьих лиц, в залоге, под арестом, запрещением не
находится, предметом спора не является (иное может быть предусмотрено договором).

1.5. Право собственности на гараж переходит к Покупателю после государственной ре-
гистрации перехода права собственности.

1.6. Расходы по государственной регистрации несет _____
(вариант: Продавец / Покупатель / Стороны несут совместно).

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения гаража переходит к Покупа-
телю с момента _____.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец обязуется передать гараж и все необходимые документы – _____ в срок _____ по Акту приема-передачи (далее – Акт). До подписания Акта Покупатель обязан произвести детальный осмотр гаража и при выявлении недостатков указать об этом в Акте.

2.2. Продавец обязуется содействовать Покупателю в государственных органах для регистрации перехода права собственности.

2.3. Покупатель обязуется оплатить гараж на согласованных Сторонами условиях.

2.4. Стороны обязуются представить все документы, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав в срок _____.

2.5. Продавец обязуется к моменту передачи гаража освободить его от имущества, не составляющего предмет настоящего Договора.

2.6. Продавец обязуется к моменту передачи гаража погасить все задолженности, связанные с владением и использованием им.

3. Цена Договора

3.1. Стоимость гаража составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ (_____) рублей (*вариант*: НДС не облагается на основании _____), и включает в себя стоимость передаваемого вместе с гаражом земельного участка (*вариант*: права на него) в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Стороны договорились о следующих сроках, способе и порядке оплаты:
_____.

4. Ответственность Сторон. Форс-мажор

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При полном или частичном нарушении сроков исполнения своих обязательств виновная Сторона уплачивает другой Стороне по ее письменному требованию штраф в размере _____ (*иное может быть предусмотрено договором*).

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.3 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.5. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

4.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.3 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.3 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания обеими Сторонами.

5.3. Все вопросы и споры, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Настоящий Договор заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон (*вариант, если стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию*: в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа).

6. Приложение

6.1. План-схема гаража (Приложение N ____).

6.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «__» _____ г. N ____, подтверждающая право _____ на земельный участок (Приложение N ____).

6.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «__» _____ г. N ____, подтверждающая право собственности на гараж (Приложение N ____).

6.4. Акт приема-передачи от «__» _____ г. N ____ (Приложение N ____).

7. Адреса, реквизиты Сторон

Продавец:

_____ (наименование)

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Покупатель:

_____ (наименование)

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Вариант.

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

_____ (Ф.И.О.)

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Счет _____

Подписи Сторон

_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)

_____/_____ (подпись/Ф.И.О.)

Приложение 4

Приложение N _____
к Договору купли-продажи гаража
от «__» _____ г. N _____

Акт приема-передачи гаража

г. _____ «__» _____ г.

_____ (наименование или Ф.И.О.) в лице _____
(должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (Устава,
доверенности, паспорта), именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и
_____ (наименование или Ф.И.О.), в лице _____
(должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (Устава,
доверенности, паспорта), именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее
совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи гаража о ниже-
следующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю нежилое строение – гараж, кадастровый номер _____, общей площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____ (далее – Гараж).

2. Сведения о Гараже:

- дата строительства – «__» _____ г.;

- материал – _____;

- _____ (иные сведения).

3. До подписания настоящего Акта Покупатель детально осмотрел Гараж, недостатки не выявлены (вариант: выявлены следующие недостатки: _____, которые подлежат устранению в следующие сроки _____ в порядке _____).

4. Одновременно с оформлением настоящего Акта Покупателю переданы следующие документы: _____ (перечень, реквизиты документов) и принадлежности: _____.

5. Стороны взаимных претензий не имеют.

6. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

Продавец:

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

Покупатель:

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

Приложение 5

В _____ районный суд
Истец: _____ (наименование или Ф.И.О.),
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____,
дата и место рождения: _____,
идентификатор гражданина: _____.
Представитель истца: _____,
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____,
идентификатор гражданина: _____

Ответчик: _____
(наименование или Ф.И.О. прежнего собственника),
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____,

Вариант для ответчика-гражданина:
дата и место рождения: _____ (если известны),
место работы: _____ (если известно),
идентификатор гражданина: _____

Вариант для ответчика-организации:
ИНН _____, ОГРН _____ (если известны)

Цена иска: _____ рублей
Госпошлина: _____ рублей

Исковое заявление о признании права собственности на объект недвижимости (гараж)

Во владении и пользовании истца с «___» _____ г. находится гараж площадью _____, кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____, что подтверждается _____.

Право истца на гараж возникло в результате _____, что подтверждается _____.

Истец не может зарегистрировать право собственности на гараж в связи с тем, что _____.

Прежним собственником указанного гаража является ответчик. Право собственности ответчика зарегистрировано (не зарегистрировано) в установленном законом порядке, что подтверждается _____.

Согласно абз. 2 ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

Согласно п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Согласно п. 3 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

На основании изложенного, руководствуясь абз. 2 ст. 12, п. п. 2, 3 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, на основании ст. ст. 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, прошу:

признать право собственности истца на гараж площадью _____, кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____.

Приложение:

1. Документы, подтверждающие возникновение права истца на гараж.
2. Документы, подтверждающие владение и пользование истцом гаражом.
3. Технические документы на гараж.
4. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины (или право на получение льготы по уплате государственной пошлины), либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины или об освобождении от уплаты государственной пошлины.
5. Уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление ответчику копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у него отсутствуют.
6. Доверенность представителя (или иные документы, подтверждающие полномочия представителя) от «___» _____ г. N ___ (если исковое заявление подписывается представителем истца).
7. Иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.

«___» _____ г.

Истец (представитель):

_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.)

Осетрова Анна Юрьевна

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ
НА ГАРАЖИ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД НИМИ**

Учебное пособие

Электронное издание

Процессор Intel® или AMD с частотой не менее 1.5 ГГц
Операционная система семейства Microsoft Windows или macOS
Оперативная память 2 Гб оперативной памяти
Пространство на жестком диске 1,2 МБ

Дополнительные программные средства: Программа для просмотра PDF

Издательско-полиграфический центр ВИУ РАНХиГС
г. Волгоград, ул. Герцена, 10