

**Справка государственного-правового управления администрации Губернатора  
Ульяновской области к Закону Ульяновской области  
«О предоставлении членам гаражных кооперативов земельных участков,  
на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно»**

Согласно пункту 7 статьи 39<sup>5</sup> Земельного кодекса Российской Федерации случаи предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно могут быть предусмотрены законами субъектов Российской Федерации. Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 25.02.2013 № 193-О определение оснований, круга лиц и условий для бесплатного предоставления земель также отнесено к компетенции федерального законодателя и законодателя субъекта Российской Федерации.

Необходимость принятия настоящего Закона Ульяновской области связана с отсутствием правовой возможности оформления гражданами, фактически владеющими гаражами-стоянками с хранением автомобилей боксового типа, состоящими из отдельных помещений (боксов) (далее – гаражи), созданными до вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», прав на земельные участки под указанными гаражами, в виду отсутствия у них правоустанавливающих документов на гаражи. Действующая процедура, закреплённая в Земельном кодексе Российской Федерации, не предусматривает предоставление земельных участков под уже возведёнными объектами недвижимости при отсутствии регистрации права собственности на такие объекты. Отсутствие правоустанавливающих документов на землю ведёт к невозможности ввода в эксплуатацию уже построенных и фактически используемых гаражей, а, следовательно, оформления права собственности на них в установленном законом порядке.

По данным проведенной на территории Ульяновской области в соответствии с распоряжением Губернатора Ульяновской области от 11.02.2014 № 43-р инвентаризации земельных участков, только на территории муниципального образования «город Ульяновск» выявлено более 500 гаражных кооперативов, члены которых не могут оформить право собственности на фактически возведённые и используемые ими гаражи по причине отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок под ними. В большинстве случаев вышеуказанные граждане не осуществляли самовольного строительства и правовой режим подобных построек обусловлен особенностями законодательства, действовавшего до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в период до 1991 года законодательство не исключало возможности предоставления гражданам земельных участков по решению районных администраций, предприятий, организаций или учреждений.

Вместе с тем, судебная практика по признанию права собственности на вышеуказанные постройки в настоящее время различна и неоднозначна. Суды, при рассмотрении вопроса о признании права собственности гражданина на гараж, зачастую назначают лишь судебно-строительную экспертизу на соответствие гаража строительным правилам и нормам, при этом не учитываются противопожарные нормы, особенности того или иного земельного участка (его территориальное зонирование, наличие охранных и санитарных зон, прохождение по участку инженерных коммуникаций). Указанные вопросы возникают уже на этапе оформления прав на земельные участки под гаражами, право собственности на которые зарегистрировано на основании судебных решений. Выявляемые при этом противоречия в документах, в

свою очередь, порождают излишние административные барьеры и зачастую влекут за собой отказ в предоставлении земельных участков.

Настоящим Законом Ульяновской области предлагается установить до 31 декабря 2017 года возможность предоставления гражданам в собственность бесплатно фактически используемых ими земельных участков для размещения гаражей, возведенных до вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также определить порядок постановки граждан на учёт в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, порядок снятия граждан с данного учёта, порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность бесплатно, основания для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам.

Положения настоящего Закона Ульяновской области не распространяются на случаи, когда права на земельные участки и расположенные на них гаражи могут быть зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», статьёй 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации, частью 9<sup>1</sup> статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также иными федеральными законами.

Принятие Закона Ульяновской области не повлечёт нарушения прав граждан, обладающих правом на предоставление земельных участков, занятых гаражами, в установленном федеральном законе порядке, поскольку работы по образованию земельного участка и постановке на государственный кадастровый учёт гаражей согласно положениям настоящего Закона производятся за счёт самих граждан (аналогично порядку оформления прав в соответствии с федеральными законами). Кроме того, одним из документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно планируется определить заключение организации (организаций), аккредитованной (аккредитованных) в установленном законом порядке, о соответствии объекта капитального строительства требованиям градостроительных и строительных норм, противопожарным нормам и правилам (далее – заключение), заказчиками которого также выступают граждане. Тем самым по предварительным финансовым расчётам выкупная стоимость земельного участка, права на который оформляются в установленном федеральными законами порядке, сопоставима с затратами при оформлении прав на землю в установленном настоящим Законом Ульяновской области порядке.

Настоящим Законом Ульяновской области предлагается установить временные рамки для реализации гражданами права на оформление в общую долевую собственность бесплатно земельных участков под гаражами – до 31 декабря 2017 года.

Начальник государственно-  
правового управления



А.С.Преображенский