



АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**


_____ **А.Ю. Молчанов**
(подпись)

«02» 09 2016 г.

Утверждено
Экспертным Советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол № 38 от «09» августа 2016 г.)

**Заключение
по результатам правовой экспертизы
проекта федерального закона № 1043216-6
«О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях»**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» (далее – законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 24.06.2016 по 09.08.2016 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Федорченко М.В. – руководитель рабочей группы;
- 2) Бабелюк С.Н.;
- 3) Забелин А.В.;
- 4) Кондратьева И.В.;
- 5) Мешалов А.В.;
- 6) Суров А.Ф.;
- 7) Тавитов А.Н.;
- 8) Худзинская И.А.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему, федеральные законы Российской Федерации, регулирующие схожие общественные отношения.

Как следует из пояснительной записки, законопроект направлен на решение проблемы оформления права собственности на объекты гаражного строительства и на урегулирование деятельности гаражных объединений.

Законопроект содержит понятийный аппарат, определяющий характеристики объектов недвижимости в сфере гаражного строительства. Также законопроект содержит нормы, касающиеся общего имущества собственников в гаражных комплексах и гаражах-стоянках, вводит достаточно подробное регулирование деятельности гаражных кооперативов и гаражных товариществ.

Рассмотрев законопроект в совокупности с нормами действующего законодательства Российской Федерации, Экспертный Совет приходит к следующим выводам.

Очевидно, что на сегодняшний день требуют регулирования вопросы регистрации права собственности на объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспортных средств, остро стоит вопрос организации управления общим имуществом владельцев гаражей и мест хранения транспортных средств, особенно это касается многоквартирных

домов. Однако, в предложенной редакции законопроект не решает данных проблем.

Статья 9 законопроекта предусматривает, что настоящий законопроект не распространяет свое действие на отношения реализации права собственности на конструктивно расположенные в многоквартирных домах гаражи и машино-места, а участие собственников гаражей и машино-мест в управлении общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Таким образом, законопроект не решает основной проблемы – регулирование правоотношений собственников гаражей и машино-мест в многоквартирном доме и реализация прав на общее имущество собственников гаражей и машино-мест во взаимосвязи с осуществлением прав на общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме.

При этом законопроект содержит подробную регламентацию организации деятельности органов управления гаражных кооперативов, что, на наш взгляд, является излишним и не востребованным. Порядок управления потребительскими кооперативами достаточно подробно урегулирован Гражданским кодексом Российской Федерации и в отношении гаражных кооперативов не требует такой подробной регламентации. В свою очередь, нормы законопроекта, касающиеся регулирования деятельности гаражных кооперативов и гаражных товариществ, не содержат необходимых положений о порядке взаимодействия гаражного кооператива и гаражного товарищества с собственниками гаражей и машино-мест, не являющихся членами данного гаражного объединения (вышедших членов и не вступивших в гаражное объединение новых собственников гаражей и машино-мест).

Таким образом, законопроект с одной стороны содержит излишнюю подробную регламентацию уже урегулированных общественных отношений, а с другой стороны не содержит норм, регулирующих важные и насущные

общественные отношения, регламентация которых на сегодняшний день востребована.

Понятийный аппарат законопроекта требует корректировки в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который уже внедрил в российское законодательства дефиницию машино-места в виде индивидуально определенной части здания или сооружения.

Многие положения законопроекта не коррелируют, а в отдельных случаях противоречат, действующим нормам гражданского и земельного законодательства. Так, например, статья 3 законопроекта содержит понятие гаража-стоянки, которым является предоставленный земельный участок, предназначенный для обеспечения стоянки и хранения транспортных средств, имеющий земельные участки и помещения общего пользования, а также гаражи, боксы и (или) места хранения транспортных средств. В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок не может в своем составе иметь другие земельные участки.

Законопроект содержит достаточно много отсылочных норм к Гражданскому кодексу Российской Федерации, Жилищному кодексу Российской Федерации. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что законопроект в большей части дублирует уже имеющиеся нормы действующего законодательства и практически не содержит новых положений, направленных на регулирование проблемных вопросов.

На основании изложенного считаем, что проблема регистрации права собственности на объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспортных средств, существует. Однако начало решения данной проблемы положено Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(далее – Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ). Рассматриваемый законопроект должен способствовать реализации норм, заложенных Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ и соответствовать данному закону. Также регулирующее воздействие законопроекта должно быть направлено на решение проблем реализации прав на общее имущество собственников гаражей и машино-мест в многоквартирном доме во взаимосвязи с осуществлением прав на общее имущество собственников квартир. Положения законопроекта требуется привести в соответствие нормам действующего законодательства Российской Федерации. По изложенным основаниям полагаем, что законопроект требует значительной доработки.

Руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет поддерживает проект федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях» при условии значительной доработки законопроекта в отношении указанных положений.

Председатель Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

А.Н. Глушков

Руководитель рабочей группы
Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

М.В. Федорченко