

На заметку собственникам: как воспользоваться законом о «гаражной амнистии»

В рубрике «Вопрос – ответ» специалисты ведомства регулярно освещают актуальные темы в сфере недвижимости

Росреестр за семь месяцев реализации закона о «гаражной амнистии» зарегистрировал 16132 земельных участков общей площадью 47890 кв. метров и 12688 гаражей. В Новгородской области оформлены в собственность 16 гаражей, свыше 20 земельных участков общей площадью 674 кв. метров поставлены на кадастровый учет.

Возможность оформления в собственность гаражной недвижимости в упрощенном порядке активно интересует россиян. Разъяснения и рекомендации в конкретных жизненных ситуациях специалисты ведомства дают гражданам в ходе проводимых консультаций по всей стране. Также полезная информация, связанная с законом о «гаражной амнистии», регулярно публикуется на официальных сайтах [Росреестра](#) и [Федеральной кадастровой палаты](#), в пабликах учреждений в соцсетях. Эксперты региональной Кадастровой палаты, проанализировав обращения граждан, отобрали наиболее часто задаваемые вопросы и подготовили ответы на них.

Какой закон ввел в действие «гаражную амнистию» и на какой срок?

Федеральный закон № 79 от 5 апреля 2021 года. Он действует в России с 1 сентября 2021 года в течение пяти лет – до 1 сентября 2026 года. Закон позволяет оформить в собственность гаражи и земельные участки под ними, поскольку установил следующее: каждый гражданин Российской Федерации, использующий гараж, который является объектом капитального строительства и возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором гараж размещен. При этом участок должен находиться в государственной или муниципальной собственности. Или быть предоставленным, переданным гражданину какой-либо организацией (в том числе, с которой он состоял в трудовых или иных отношениях), или выделенным ему другим образом, а также в том случае, если право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям.

Какие документы понадобятся, чтобы оформить гараж в собственность?

Нужно тщательно изучить все документы, которые относятся к гаражу. Оформить данное недвижимое имущество по закону можно на основании: любого решения органа власти (без срока давности) – главное, чтобы документ содержал сведения о том, что земельный участок под гаражом предоставлен в пользование; справки или квитанции о выплате пая в гаражном кооперативе; решения общего собрания кооператива о предоставлении гаража в пользование; технического паспорта на гараж. В случае оформления гаражной недвижимости наследниками нужны документы о праве наследования.

Важно! Даже если все перечисленные примеры документации у гражданина отсутствуют, отчаиваться не стоит: закон уполномочил органы местного самоуправления определять самостоятельно документы-основания для регистрации права собственности на гаражную недвижимость.

Как зарегистрировать одноэтажный капитальный гараж, который блокирован общими стенами с другими гаражами?

Если сведения об одноэтажном гараже, имеющем общие стены с другими такими же объектами, внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в качестве «помещения в здании или сооружении», то гараж признается самостоятельным зданием. Для его регистрации сначала необходимо изменить в записях ЕГРН вид объекта на «здание» и его назначение на «гараж». Соответствующее заявление может быть представлено в Росреестр исполнительным органом госвласти или органом местного

самоуправления по месту нахождения гаража; самим собственником гаража; гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый данным гаражом; лицом, уполномоченным решением общего собрания гаражного кооператива, в состав которого входит гражданин, использующий гараж. При внесении изменений в госреестр недвижимости здание или сооружение, в котором был расположен гараж, снимается с кадастрового учета, если права на него не были ранее зарегистрированы в ЕГРН ранее. Дальнейшее оформление в собственность такого гаража проводится в порядке, установленном законом о регистрации недвижимости (ст. 70 Федерального закона № 218).

Можно ли в рамках «гаражной амнистии» зарегистрировать право на гараж без земельного участка?

В целом нет, поскольку «гаражная амнистия» предполагает единую процедуру – одновременно кадастровый учет и регистрацию прав на гараж и земельный участок, на котором он расположен. Но в одном случае приобретение в собственность только гаража возможно: если земельный участок под ним предоставлен в аренду.

Подлежат ли оформлению в собственность в упрощенном порядке некапитальный гараж и земельный участок под ним?

Зарегистрировать имущественное право в рамках закона о «гаражной амнистии» можно только на капитальный гараж и землю под ним. Земельный участок и расположенное на нем некапитальное сооружение (например, гараж типа «ракушка») не оформляются в собственность или в аренду. Однако и из этого правила есть исключения, предусмотренные п. 14 ст. 3.7 Федерального закона № 137. Так, гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок под гаражом, который не является объектом капитального строительства, в двух случаях: если участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) гражданин; если право не прекращено либо переоформлено кооперативом на действующее право аренды. При этом гараж или земельный участок под ним распределены гражданину на основании решения общего собрания гаражного кооператива либо иного документа, свидетельствующего о таком распределении. Заметим, что размещение некапитальных гаражей выполняется без предоставления земельных участков и установления частного или публичного сервитута на основании схемы, утверждаемой органами местного самоуправления, и в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 39.36-1 ЗК).

За чей счет выполняются кадастровые работы и комплексные кадастровые работы?

Кадастровые работы для подготовки межевого, технического планов обеспечиваются лицом, заинтересованным в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж (ст. 39.15 ЗК РФ). Для этого гражданину необходимо заключить договор подряда с кадастровым инженером. Также данные цели могут быть выполнены в ходе заранее запланированных органами местного самоуправления комплексных кадастровых работ (ККР) за счет выделенных бюджетных средств, что выгодно для владельцев гаражной недвижимости. К тому же в прошлом году поправки, внесенные в закон «О кадастровой деятельности», добавили еще один способ организации ККР. Теперь их заказчиком может выступить сам гаражный кооператив за свой счет и при согласии входящих в него правообладателей на совместное финансирование, что даст возможность значительно сэкономить каждому в сравнении с индивидуальным обращением к кадастровому инженеру. Необходимое условие для коллективного заказа ККР и начала их проведения – исключить дублирование данных работ на интересующей территории за счет бюджетных средств: для этого представителям гаражного кооператива достаточно обратиться с запросом в местную администрацию.