

## **Гаражная амнистия: вопросы и ответы**

### **Какие гаражи можно узаконить?**

Гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, в случае, если:

1) земельный участок для размещения такого 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.

Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной.

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.

### **Каких некапитальных гаражей коснется амнистия?**

Вопрос не относится к компетенции органа регистрации прав, так как права на объекты, не относящиеся к ОКСАм, регистрации не подлежат.

Гражданин вправе в порядке, предусмотренном настоящей статьей, приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании и на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, возведенный до дня введения в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если такой земельный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) указанный гражданин, если такое право не прекращено либо переоформлено этим кооперативом на право аренды, которое не прекращено, 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.

**С чего начать собственнику такого гаража? Куда и с какими документами обращаться тем, кто хочет зарегистрировать права на гараж в упрощенном порядке?**

Для того, чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», владельцу гаража необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении (а при необходимости и образования) земельного участка под существующим гаражом с приложением какого-либо из предусмотренных Законом<sup>1</sup> документов, подтверждающих факт владения гаражом, в числе которых, документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям.

В случае, если данный документ у гражданина отсутствует к заявлению могут быть приложены, в том числе:

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.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

В случае, если земельный участок для размещения гаражей был предоставлен или выделен гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, то к заявлению прилагаются:

документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;

решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;

схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок) и т.д.

выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель (может не предоставляться, так как орган самостоятельно запрашивает необходимые сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия).

При этом, не имеет значение действует ли гаражный кооператив на момент рассмотрения заявления (он может быть ликвидирован).

В случае, если гараж был приобретен гражданином по соглашению у лица, соответствующего приведенным в Законе требованиям, то к заявлению о предоставлении земельного участка дополнительно прилагается также документ, подтверждающий передачу гаража (соглашение, договор купли-продажи гаража).

**С помощью каких документов подтверждается, что гараж возник до 2005 года?**

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, заявитель указывает, что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В числе документов, которыми может быть подтвержден год создания гаража это, в первую очередь, 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.

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, прилагается технический план гаража, в котором кадастровым инженером, подготовившим данный документ, должен быть указан год создания объекта.

### **Какие документы нужно предоставить тем, кто является наследником первоначального собственника?**

Документы наследодателя, предусмотренные настоящим Законом для принятия решения о предоставлении земельного участка под гаражом, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что таким наследником было унаследовано имущество данного гражданина.

### **Порядок государственной регистрации прав?**

Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления после государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учета гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрации права собственности гражданина на гараж обязан передать собственнику указанных объектов выписки из Единого государственного реестра недвижимости об указанных объектах недвижимости.

### **Как быть владельцу, если у него нет никаких документов на объект и земельный участок?**

В случае, если гражданин так или иначе владел данным гаражом на законных основаниях, у него должны быть какие-либо из документов, предусмотренных Законом.

Право на гараж и земельный участок может быть также признано в судебном порядке при наличии доказательств, свидетельствующих о наличии соответствующих прав.

### **Какие изменения в законодательство еще должны принять региональные власти для запуска гаражной амнистии?**

Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен дополнительный перечень документов, которые позволят приобрести право на землю под гаражом.

### **Какие гаражи нельзя узаконить в рамках гаражной амнистии и что делать их владельцам?**

-гаражи, не попадающий под условия, предусмотренные настоящим Законом, в том числе, созданные после введения в действие Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Государственная регистрация прав на такие объекты осуществляется в установленном действующим законодательством порядке в зависимости от оснований возникновения права. Признание права также может быть осуществлено в судебном порядке.

-гаражи, признанные в установленном законом порядке самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Регистрация прав на самовольные объекты невозможна.

Закон не регулирует также правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей:

- 1) являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;
- 2) предназначенных для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности государственных органов, их территориальных органов, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления, а также транспортных организаций;
- 3) находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;

4) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Государственная регистрация прав на такие объекты осуществляется в установленном действующим законодательством порядке, в зависимости от оснований возникновения права.

Так, к примеру, регистрация прав на гаражи, являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств, осуществляется с учетом положений ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) на основании технического плана и документов, свидетельствующих о наличии прав на земельный участок, а также, в случае, если гараж подлежит вводу в установленном законом порядке, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Государственная регистрация прав на гаражи, созданные в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» осуществляется на основании документов, установленных ст. 48 Закона о регистрации и т.д.

*Ответы подготовила Наталья Зайцева - начальник отдела регистрации ипотеки, регистрации долевого участия в строительстве, регистрации объектов недвижимости нежилого назначения*