



**«О ПОРЯДКЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ НА ГАРАЖИ И
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НА КОТОРЫХ ОНИ РАСПОЛОЖЕНЫ:
НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»**



Уполномоченный по правам человека в Самарской области Гальцова Ольга Дмитриевна



Принятый Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направлен на установление возможности оформления в упрощенном порядке прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены.

Закон вступает в силу с 1 сентября 2021 года, и его действие продлится до 1 сентября 2026 года.

Новый закон называют «гаражной амнистией». Он разработан для того, чтобы урегулировать деятельность гаражных кооперативов, позволить гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними.

Закон позволит легализовать гаражи, построенные до 30.12.2004 г., то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации. Закон также предусматривает механизм оформления прав на земельные участки, на которых возведены частные гаражи, предоставляет возможность впоследствии распоряжаться этими объектами по своему усмотрению: продать, подарить, сдать в аренду, передать по завещанию, защитить свои права на них в случае необходимости.

Большое число гаражно-строительных кооперативов было создано ещё в советское время или до 2005 года, то есть до введения норм современного градостроительного регулирования. Поэтому их правовой статус в действующем законодательстве не определён. Такие объекты нельзя назвать самовольными постройками, но часто на них утеряны правоустанавливающие документы, поэтому оформлению (в том числе земельных участков) мешает правовая неопределённость, а граждане не могут противостоять их сносу, оформить в собственность, продать или передать по наследству.

В адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области систематически поступают обращения граждан по вопросам оформления прав на объекты гаражного назначения.

По данным обращения отмечался ряд проблем, связанных с оформлением данных объектов:

- трудности при регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки из-за отсутствия документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи;
- проблемы в сфере деятельности гаражно-строительных кооперативов, в том числе отсутствие механизма предоставления таким организациям земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования.

В принятом Федеральном законе от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривается механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи. Определяется перечень документов, необходимых для приобретения гражданами таких земельных участков.

Об указанных новеллах законодательства Вы можете подробнее узнать в настоящей брошюре.

ГАРАЖИ КАК ДВИЖИМОЕ И НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Капитальные гаражи. Одним из ключевых вопросов применения закона «о гаражной амнистии» является разграничение капитальных и некапитальных гаражей, поскольку данное обстоятельство будет влиять на механизм оформления земли под ними. Из совокупного толкования положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации и сложившейся судебной практики можно определить следующие признаки, позволяющие отнести объект к капитальным гаражам (гаражам, относящимся к недвижимости):

- объект связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (например, у объекта имеется фундамент),
- он создан из строительных материалов, используемых для капитального строительства, таких как кирпич, бетонные плиты и т.д.,
- у объекта имеется присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- у объекта имеются стены и крыша,
- объект был возведен на предоставленном (или выделенном иным образом) для его строительства земельном участке.



Некапитальные гаражи. В случае если гараж не отвечает признакам, позволяющим отнести его к недвижимым вещам, такой гараж будет считаться некапитальным (движимое имущество). Государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости подлежат права исключительно на недвижимое имущество (капитальные гаражи).

Права на некапитальный гараж не могут быть зарегистрированы.

Некапитальные строения, сооружения – 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).

В соответствии с принятым законом, понятия «гаражный кооператив», «гаражно-строительный кооператив» и «гаражный потребительский кооператив» признаются равнозначными.

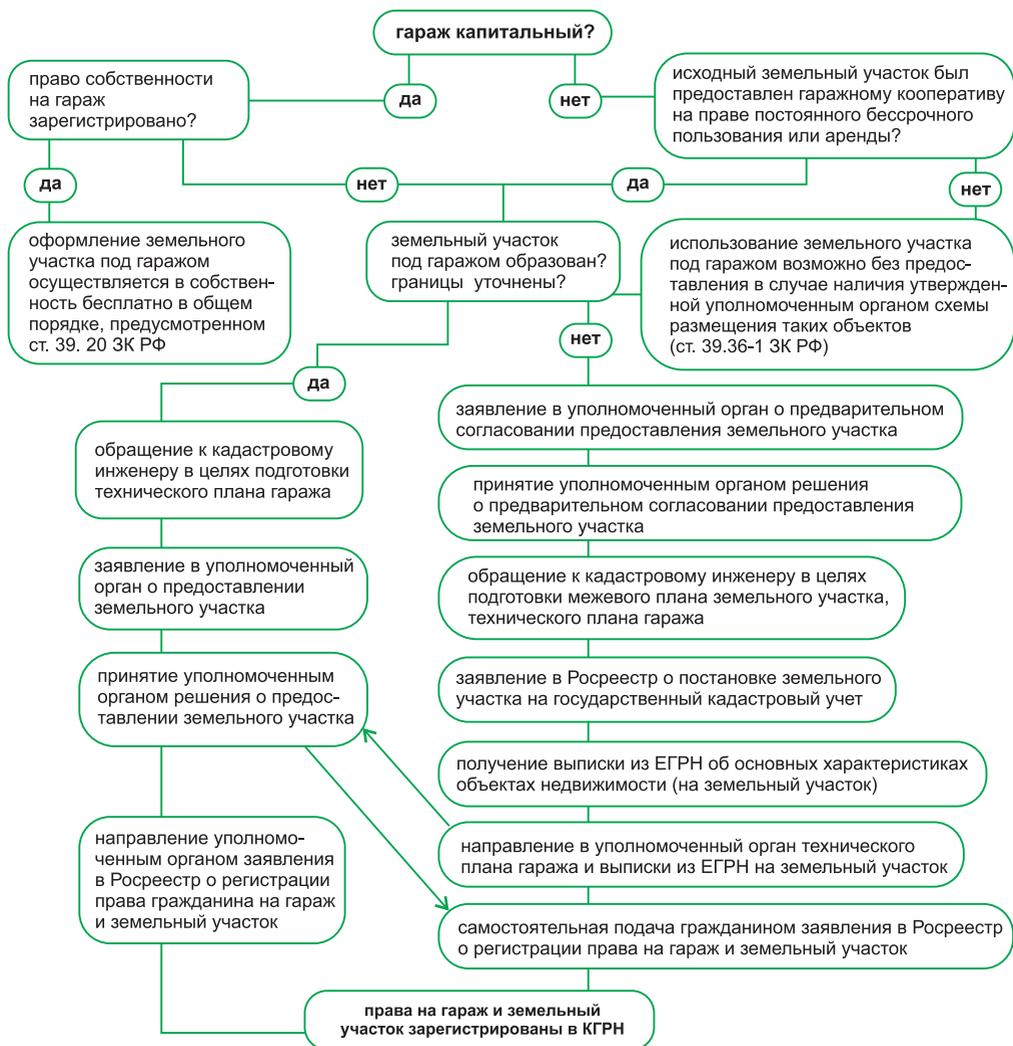
Объекты, созданные до дня вступления в силу нового закона, которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями Единого государственного реестра недвижимости имеют наименование или назначение «гаражный бокс», признаются гаражами.



ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ ГАРАЖА В СОБСТВЕННОСТЬ ПО НОВОМУ ЗАКОНУ «О ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

В помощь гражданам при оформлении прав на гаражи и земельные участки под ними Росреестром подготовлены «Методические рекомендации о реализации «гаражной амнистии».¹

Блок-схема «реализации гаражной амнистии»



¹ Ознакомиться с текстом данных методических рекомендаций можно в сети «Интернет» по ссылке: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/press/Гаражная_амнистия_методичка.pdf.

Полезные советы при оформлении гаража

1

Прежде чем начать оформление гаража, тщательно посмотрите ВСЕ документы, которые у Вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к гаражу, который Вы используете. Каждый из этих документов может пригодиться при оформлении. Любые справки, решения, технические описания, решения гаражного кооператива могут являться основанием для оформления прав на гараж.

2

Если Вы решили начать оформление гаража, прежде всего обратитесь в местную администрацию, узнайте, как на территории Вашего муниципалитета будет реализовываться «гаражная амнистия». Возможно, со стороны местной власти будет организована работа по всем гаражам и Вам можно будет избежать излишних процедур.

3

Если Вам что-то непонятно в процедуре оформления, Вы всегда можете обратиться с письмом в центральный аппарат Росреестра, где Вам в письменном виде подробно дадут необходимые пояснения.

4

Прежде чем оформлять гараж, обратитесь в местное БТИ, возможно, у них имеются на хранении документы, содержащие описание Вашего гаража. Возможно, это позволит Вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана гаража.

Шаг 1. Убедитесь, что гараж подходит под новый закон.

Вы сможете оформить гараж в собственность при соблюдении одновременно трех условий:

- гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землей;
- гараж построен до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 30.12.2004);
- гараж не признан самовольной постройкой по судебному решению или решению органа местного самоуправления.

Вам не помешают оформить гараж следующие обстоятельства:

- гаражный кооператив, членом которого Вы являлись, уже не существует;
- Ваш гараж имеет общие стены с другими гаражами и находится с ними в одном ряду;
- у Вас не оформлена земля под гаражом;
- гражданин, у которого Вы приобрели гараж, умер или Вам о нем ничего не известно;
- гараж принадлежал кому-то из Ваших близких родственников, но после его смерти не был оформлен в наследство;
- земля под гаражом предоставлена кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды.

Шаг 2. Соберите необходимые документы.

Прежде чем начать оформление гаража, тщательно изучите все документы, которые у Вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к Вашему гаражу (справки, решения, технические описания и др.). Также можно обратиться в местное бюро технической инвентаризации, у них на хранении могут быть документы, содержащие описание Вашего гаража.

Оформить гараж Вам позволят:

- любое решение органа власти (в том числе советского периода), которое подтверждает, что ранее Вам был предоставлен земельный участок под гаражом;
- справка или другой документ, подтверждающие выплату пая в гаражном коопе-

ративе;
решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее выделение Вам гаража.

Шаг 3. Выясните статус земли под гаражом.



Это можно сделать, обратившись:

- в МФЦ
- в филиал Кадастровой палаты в Вашем муниципальном образовании
- в орган местного самоуправления
- к кадастровому инженеру
- в Росреестр

Сведения о земельных участках, состоящих на кадастровом учете, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

Шаг 4. Образуйте участок.

В случае если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учёте, Вам предстоит его образовать. Уточните в местной администрации, утверждался ли на территорию, где расположен Ваш гараж, проект межевания территории. Это документ, который заранее определяет направления развития территории и границы земельных участков.

Вы можете этого не делать, сразу приступив к подготовке схемы границ участка под гаражом. Подготовить схему можно самостоятельно или воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру. Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме.

После оформления схемы расположения земельного участка Вам нужно обратиться в орган публичной власти, который распоряжается земельным участком под Вашим гаражом.

Если земельный участок находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, то это орган местного самоуправления (администрации городских округов либо муниципальных районов).

Если гараж расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес регионального органа (министерство имущественных отношений Самарской области), если в федеральной - то в Росимущество (Территориальное управление Росимущества в Самарской области).

Необходимо подать заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Ответ на него Вы должны получить по истечении 30 дней.

На основании положительного решения Вы идете к кадастровому инженеру и просите его подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража.



Когда кадастровый инженер сообщил Вам, что документы готовы, Вам **нужно обратиться в Росреестр** для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет

Это можно сделать в **МФЦ** либо подать документы в **электронном виде**. Эту работу может сделать за Вас и сам **кадастровый инженер**, если Вы заранее с ним договорились об этом

По результатам данной процедуры Вы получаете выписку из ЕГРН на земельный участок под Вашим гаражом

Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления прав на гараж и на земельный участок под ним



Шаг 5. Отправьте документы в администрацию.

Для того чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж, необходимо официально отправить в администрацию:

- решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- выписку из ЕГРН на земельный участок;
- технический план на гараж.
- Администрация, в свою очередь, должна будет:
- принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;
- подать в Росреестр заявление о регистрации права собственности на земельный участок, о государственном кадастровом учёте гаража и о регистрации права собственности на гараж;
- передать заявителю выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГРАЖДАНАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГАРАЖЕЙ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ

Предоставление гражданам для собственных нужд земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаражей осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

До 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (то есть до 30.12.2004 года), имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в следующих случаях:

- 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;

- 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.

Гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ?

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 (далее - 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;
- 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 учёта и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких

учёта 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.

В случае если 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, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются:

- документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, 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);
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель.

В случае, если заявителем не представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления (далее - уполномоченный орган), не вправе требовать указанный документ от заявителя и самостоятельно запрашивает необходимые сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, наряду с предусмотренными документами, прилагается технический план указанного гаража.

В предусмотренном порядке, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина. В этом случае для предоставления земельного участка таким наследником должны быть представлены документы наследодателя, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что таким наследником было унаследовано имущество данного гражданина.

Важно! Граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ указанных лиц к данным объектам.

В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, должно быть отказано, если данный гараж в судебном или ином предусмотренном законом порядке признан само-

вольной постройкой, подлежащей сносу.

В период рассмотрения заявления гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, орган местного самоуправления не вправе принимать решения, предусмотренные пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями).

Важно! Вышеуказанный порядок предоставления земельных участков не распространяется на правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей:

- 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;
- 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;
- находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;
- в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

«Гаражная амнистия» не распространяет своё действие на некапитальные гаражи, в том числе гаражи типа «ракушка».

Вместе с тем закон предусмотрел ряд механизмов, затрагивающих и такие объекты.

В данном случае, 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 порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом, 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:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) 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;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся

ся 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.

Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» установлено, что инвалиды имеют внеочередное право в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

Вместе с тем, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при предоставлении земельного участка следует учитывать, что он не может быть предоставлен в случае, если: его правовой режим не соответствует ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны затопления и подтопления и т.д.); имеется утвержденный проект межевания территории, который не предусматривает образования земельного участка под гаражом (имеются препятствия для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории).

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

При возникновении вопросов о процедуре оформления прав на гаражи и земельные участки под ними Вы вправе обратиться в:

Центральный аппарат Росреестра

Единый справочный телефон: 8 (800) 100-34-34.

Адрес приёма корреспонденции в центральном аппарате Росреестра:

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19.

Сайт в сети «Интернет»: rosreestr.gov.ru.

Управление Росреестра по Самарской области

Адрес: 443099, г. Самара, ул. Некрасовская, д. 3.

Телефон для справок: 8-800-100-34-34.

Адрес электронной почты: 63_upr@rosreestr.ru.

В случае нарушения Ваших прав Вы можете направить обращение:

Уполномоченному по правам человека в Самарской области

Адрес: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75.

Приемная граждан: г. Самара, ул. Маяковского, 20.

телефон: 8 (846) 337-29-03.

Направить электронное обращение Уполномоченному можно через сайт:

www.ombudsman63.ru или по электронной почте:

ombudsman.samara@yandex.ru.

