 **ПОСТ-РЕЛИЗ**

За два месяца действия «гаражной амнистии» в тверском регионе оформлены в собственность 20 земельных участков, расположенных под гаражами

Управлением Росреестра по Тверской области в упрощённом порядке (по «гаражной амнистии») зарегистрированы права собственности на 20 земельных участков, расположенных под гаражами. Правообладателями земельных участков стали жители Твери, Кимр и Весьегонска. В рамках действия закона о «гаражной амнистии» по обращению граждан муниципалитеты вынесли постановления о предоставлении земельных участков под гаражами в собственность и самостоятельно направили заявления для регистрации прав в региональный Росреестр. Тем самым правообладатели гаражей не только бесплатно получили в собственность землю, но еще и были освобождены от уплаты госпошлины за регистрацию прав.

О том, как работает закон о «гаражной амнистии» в Верхневолжье, на какие именно объекты недвижимости он распространяется, кто может воспользоваться «гаражной амнистией» и какие документы необходимы для этого,рассказал руководитель Управления Росреестра по Тверской области Николай Фролов в ходе брифинга, который состоялся в ведомстве 21 октября.

**От теории…**

Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (закон о «гаражной амнистии») вступил в силу 1 сентября 2021 года. Документ, разработанный при участии Росреестра, призван внести ясность в регулирование вопросов оформления прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены. Положения «гаражной амнистии» действуют до 1 сентября 2026 года.

До указанной даты гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, имеет право на предоставление бесплатно в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж. Кроме этого, воспользоваться законом о «гаражной амнистии» могут как наследники владельцев таких гаражей, а так и граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до 30.12.2004, по соглашению у лица, подпадающего под «гаражную амнистию».

В соответствии с законом под гаражную амнистию попадают гаражи в случаях, если:  
- 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;

- гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004);

- гараж НЕ признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.

Не попадают под «гаражную амнистию» объекты,признанные самовольными постройками, гаражи вспомогательного использования к индивидуальным жилым и садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

К документам, позволяющим оформить в упрощенном порядке в собственность как гараж, так и земельный участок, на котором он расположен, относятся:   
- любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее был предоставлен земельный участок под гаражом;

- старый технический паспорт на гараж, который был заказан для технической инвентаризации гаража;

- документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения;  
- справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе;  
- документы о наследстве, если гараж принадлежал наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам);

- решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение гражданину гаража;

- документы, подтверждающие приобретение гаража у другого лица.

Если у гражданина нет указанных в рекомендациях документов, это не означает, что он не сможет оформить гараж. Региональные органы власти наделены полномочиями по определению дополнительного перечня документов, на основании которых человек может зарегистрировать гараж по «гаражной амнистии».

**…к практике**

Существуют 4 различных случая, в которых возможно оформление прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, расположенные под ними, в упрощённом порядке:

- если земельный участок не стоит на кадастровом учете, а гараж стоит на кадастровом учёте;

- если в отношении земельного участка и гаража уже осуществлён кадастровый учёт;

- если земельный участок и гараж не стоят на кадастровом учёте;

- если гараж не является объектом капитального строительства.

Во всех случаях органы местного самоуправления, являясь представителем собственника, должны подавать заявления на регистрацию прав исключительно в электронном виде. При этом собственник не оплачивает государственную пошлину за регистрацию прав, как на гараж, так и на земельный участок, расположенный под ним.

Однако граждане должны иметь в виду, что если земельный участок под гаражом не поставлен на кадастровый учёт, его необходимо образовать. Для этого нужно будет обратиться к кадастровому инженеру, заключив с ним договор подряда на проведение кадастровых работ. Помимо схемы расположения границ участка под гаражом, кадастровый инженер подготовит межевой план земельного участка и технический план гаража (при необходимости).

В ходе брифинга Николай Фролов отдельно затронул ситуацию, связанную с гаражами, не являющимися объектами капитального строительства (так называемые «гаражи-ракушки»).

Положениями закона о «гаражной амнистии» установлено, что земельные участки под гаражами, не являющимися объектами капитального строительства, в собственность граждан ОМСУ не предоставляются, следовательно, права на такие участки не регистрируются. В рассматриваемом случае земли и земельные участки, занятые некапитальными гаражами, используются гражданами за плату на основании утверждаемой ОМСУ схемы размещения таких объектов.

Земельный участок под некапитальным гаражом может быть предоставлен гражданину в собственность бесплатно исключительно в случае соблюдения в совокупности следующих условий:

- участок находится в фактическом пользовании гражданина и образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования кооперативу и такое право кооператива не прекращено либо переоформлено на право аренды;

- гражданин является членом вышеуказанного кооператива и участок под некапитальным гаражом распределено ему на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

«Законом о "гаражной амнистии" предусмотрено, что муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, которой будет достаточно для того, чтобы размещать новые некапитальные гаражи и продолжать использовать старые. Ранее такого механизма не существовало, какие-либо гарантии сохранения некапитального гаража отсутствовали. С 1 сентября 2021 года факта включения некапитального гаража в схему достаточно для того, чтобы гражданин спокойно продолжал его использовать или разместил новый "гараж-ракушку"»,- отметил **Николай Фролов.**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации использование земли является платным. Бесплатное использование предусматривается в основном для льготных категорий граждан. В этой связи закон «о гаражной амнистии» гарантировал бесплатное использование земли для размещения «гаражей-ракушек» инвалидам. Для других граждан, не относящихся к льготным категориям, размер платы за использование земель для размещения некапитальных гаражей должен быть установлен Правительством Российской Федерации (за федеральные земельные участки), субъектами Российской Федерации (за региональные земельные участки и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена), муниципалитетами (за муниципальную собственность).

### 

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю (надзору) деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».

**Контакты для СМИ**

Макарова Елена Сергеевна

помощник руководителя

Управления Росреестра по Тверской области

+7 909 268 33 77, (4822) 78 77 91 (доб. 1010)

69\_press\_rosreestr@mail.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

https://vk.com/rosreestr69

170100, Тверь, Свободный пер., д. 2