

Реализация в Тверской области закона о «гаражной амнистии»

Управлением Росреестра по Тверской области зарегистрировано право собственности на 12 земельных участков, расположенных под гаражами в упрощённом порядке (по «гаражной амнистии»). 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 Управление Росреестра по Тверской области. Тем самым правообладатели гаражей не только получили бесплатно в собственность землю, но еще и были освобождены от уплаты госпошлины за регистрацию прав.

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 (13.12.2004), имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж.

**На какие именно объекты недвижимости распространяется «гаражная амнистия»?**

В соответствии с законом под гаражную амнистию подпадают гаражи в следующих случаях:  
- 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, подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведённые после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

**Кто может воспользоваться «гаражной амнистией»?**

- граждане - владельцы гаражей, возведенных до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ;

- их наследники;

- граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, по соглашению у лица, подпадающего под «гаражную амнистию».

**Какие документы позволят воспользоваться «гаражной амнистией»?**- любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее Вам был предоставлен земельный участок под гаражом;

- старый технический паспорт на гараж, который Вы заказывали 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 Вашему наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам);

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

- документы, подтверждающие приобретение Вами 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».

Тверским Росреестром совместно с Минэкономразвития и Минимущества региона, ГАУ «МФЦ» и Администрацией г.Тверь утверждены форма и содержание заявлений, которые будут подаваться собственниками при оформлении недвижимости в рамках 79-ФЗ. Кроме того, администрациям муниципальных образований рекомендовано в срочном порядке заключить дополнительные соглашения с МФЦ в части приема документов в рамках закона о «гаражной амнистии». Отсутствие такого соглашения не является причиной отказа для приёма заявления в МФЦ.

**Можно выделить 4 различных случая**, при которых возможно оформление прав на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены, 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 ОМСУ, 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).

**Более подробное рассмотрение 4х вариантов оформления прав на объекты в рамках «гаражной амнистии»**

1. Если земельный участок не стоит на кадастровом учете, а гараж стоит на кадастровом учёте

В этом случае собственнику предварительно необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки схемы расположения земельного участка, на котором расположен гараж, на кадастровом плане территории.  
  
Затем собственник должен обратиться с заявлением в орган местного самоуправления – ОМСУ (в Твери - это Департамент управления имуществом и земельными ресурсами г. Тверь) о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность. Данное заявление можно подать в офисах ГАУ «МФЦ». К заявлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная в соответствии с требованиями действующего законодательства кадастровым инженером,а также документы на гараж.

Далее, после получения решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность, собственнику потребуется снова обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой межевого плана на земельный участок.

Следующий шаг – подача в МФЦ заявления о государственном кадастровом учёте земельного участка с приложением межевого плана.

Уже после постановки земельного участка на учёт заявитель снова обращается в ОМСУ за предоставлением в собственность земельного участка, на котором расположен гараж, с приложением технического плана гаража.

ОМСУ самостоятельно направляет заявление о государственной регистрации права на земельный участок, одновременно с заявлением о государственной регистрации самого гаража (в случае если ранее не была осуществлена государственная регистрация права на сам гараж),в течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка гражданину в собственность бесплатно.

1. Если в отношении земельного участка и гаража уже осуществлён кадастровый учёт

В этом случае заявитель обращается в ОМСУ (через МФЦ или непосредственно в уполномоченный орган) с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположен гараж, с приложением технического плана гаража и документов, являющихся основанием для предоставления земельного участка в рамках «гаражной амнистии».

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности такого гражданина на гараж (за исключением случаев, если право на гараж уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости) по заявлению ОМСУ, предоставившего гражданину указанный земельный участок.

После государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок и (или) гараж ОМСУ обязан передать собственнику указанных объектов выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающие проведенную государственную регистрацию прав.

1. Если земельный участок и гараж не стоят на кадастровом учёте

Гражданину, как и в первом случае, необходимо первоначально обратиться к кадастровому инженеру для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на котором расположен гараж. Одновременно с подготовкой схемы кадастровый инженер может подготовить технический план гаража.

После подготовки схемы гражданин обращается в ОМСУ с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность, с которым также предоставляет технический план гаража. После получения решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность гражданин обращается в Управление через МФЦ с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка и межевым планом, подготовленным на основании утвержденной схемы.

После осуществления государственного кадастрового учета земельного участка (присвоения ему кадастрового номера) гражданину необходимо обратиться в ОМСУ с представлением выписки из ЕГРН о таком участке и техническим планом гаража.

Заключительным этапом является направление ОМСУ в течение 5 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка гражданину в собственность бесплатно в Управление следующих заявлений:

- о государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок;

- о постановке на государственный кадастровый учет гаража и государственной регистрации права собственности гражданина на него.

После осуществления учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка и гаража ОМСУ обязан передать собственнику указанных объектов выписки из ЕГРН.

1. Если гараж не является объектом капитального строительства («ракушки»)

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на объекты, не имеющие прочной связи с землей (не капитальные объекты), не осуществляются.

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:

1. 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;

2. 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». Порядок утверждения такой схемы и порядок включения в нее некапитальных гаражей устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.  
  
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).  
  
С учетом того, что земельный участок для размещения некапитального гаража не оформляется в собственность или в аренду, Постановлением Правительства РФ установлен размер платы, который соответствует сумме земельного налога, рассчитанного с учётом площади участка, занимаемого некапитальным гаражом. Таким образом, для целей размещения некапитальных гаражей Правительством России выбран минимальный размер платы с целью минимизации расходов граждан, являющихся владельцами «гаражей-ракушек».

Отдельно стоит отметить, что реализация закона о «гаражной амнистии» находится на особом контроле у Росреестра. Как на предварительном этапе (до вступления в силу положений закона), так и сейчас Росреестр готов оказывать любую методологическую и консультативную помощь и поддержку и гражданам, и органам местного самоуправления.

На сайте Росреестра размещены методические рекомендации для граждан, разработанные ведомством в целях упрощения процедуры регистрации недвижимости по «гаражной амнистии» (ссылка - <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/garazhnaya-amnistiya-za-8-shagov-rosreestr-razrabotal-metodicheskie-rekomendatsii-dlya-grazhdan/>*.*

### 

**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