



«Гаражная амнистия»: особенности, необходимые документы и советы по оформлению

С 1 сентября 2021 года в России действует «гаражная амнистия», благодаря которой можно в упрощенном порядке бесплатно оформить в собственность гаражи и землю под ними. Она распространяется на гаражные постройки, построенные до 30 декабря 2004 года – даты вступления в силу Градостроительного кодекса.

Как подтвердить, что гараж появился до 30 декабря 2004 года?

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлении о предоставлении земельного участка нужно указать, что гараж возведен до вступления в силу Градостроительного кодекса.

Для подтверждения права собственности на гараж к заявлению необходимо приложить один или несколько документов, предусмотренных [п.5-6, 8 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#):

- 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;
- 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.

Если гараж не поставлен на кадастровый учет, к заявлению также необходимо приложить технический план, в котором указан год его ввода в эксплуатацию или год завершения строительства.

Справочно:

Также законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5 – 7 данной статьи, подтверждающих такое соответствие.

Существуют ли особенности реализации «гаражной амнистии» в городах федерального значения?

На территории городов федерального значения – Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя могут быть особенности предоставления бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж ([ч. 8 ст. 18 Закона № 79-ФЗ](#)).

Такие особенности предусмотрены на территории Москвы (приказ Департамента городского имущества города Москвы от 27 августа 2021 № 214 «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков для размещения гаражей на территории города Москвы») и Республики Крым (часть 18 статьи 9 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»).

Можно ли воспользоваться упрощенным порядком оформления гаража и земельного участка под ним в рамках «гаражной амнистии», если ранее гражданину бесплатно предоставлялся в собственность земельный участок?

Оформить в собственность гараж и земельный участок под ним может каждый гражданин, если гараж соответствует критериям, установленным «гаражной амнистией». Ограничения, установленные пунктом 1 статьи 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации (однократность), на предоставление земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ не распространяются.

Какие документы нужно приложить к заявлению, если изменился вид объекта недвижимости?

Закон не предусматривает необходимость приложения к такому заявлению каких-либо документов.

Сохранится ли кадастровый номер у гаража, если изменился вид объекта недвижимости?

Кадастровый номер будет сохранен. В записи ЕГРН изменятся только сведения о виде объекта недвижимости и назначении здания.

Можно ли изменить сведения о виде объекта недвижимости «здание» и его назначения «гараж», если права на здание, в котором располагается гараж, зарегистрированы в ЕГРН?

Если право на здание или сооружение, в котором находятся помещения, зарегистрировано в ЕГРН, внесение изменений в отношении вида и назначения объекта не допускается.

При каких обстоятельствах возможно снятие с государственного кадастрового учета зданий и сооружений, в которых, согласно сведениям ЕГРН, были расположены одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами?

Снять с государственного кадастрового учета здания или сооружения, в которых располагались одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражными постройками, возможно после изменения вида объекта недвижимости всех, расположенных в здании или сооружениях, помещений на «здание» ([ч. 7.3 ст. 40 Закона № 218-ФЗ](#)).

При этом заявления об изменении вида объекта недвижимости и его назначения могут быть представлены исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража или лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива.

Как корректно заполнить пункт «назначение здания – «гараж»» в декларации об объекте недвижимости?

В соответствии с пунктом 11 требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Росреестра от 4 марта 2022 г. № П/0072, в строке «Назначение здания:» указывается назначение здания «гараж», предусмотренное пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ.

Как правильно заполнить пункт «правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок)» в декларации об объекте недвижимости?

Если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который поставлен на государственный кадастровый учет, прилагается документ о предоставлении или выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на его использование по иным основаниям, то в декларации указываются его реквизиты.

В случае наличия у гражданина решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в декларации указываются наименование, дата и номер такого решения.

Обращаем внимание! Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка — не единственный и (или) обязательный документ, который используется при выполнении кадастровых работ и подготовке декларации и технического плана здания гаража (ч. 26 ст. 70 Закона № 218-ФЗ).

Если государственный кадастровый учет земельного участка уже осуществлен, в декларации необходимо указать наименования и реквизиты документов, подтверждающих права на соответствующий земельный участок (при наличии сведений).

Если гараж и (или) участок, на котором он расположен, находятся на территории гаражного кооператива, и гражданин получил их на основании решения общего собрания членов кооператива или иного документа, в декларации нужно указать реквизиты следующих документов:

- документа, подтверждающего предоставление земельного участка гаражному кооперативу или иной организации, либо документа, подтверждающего приобретение прав на использование такого земельного участка по иным основаниям;
- решения общего собрания членов кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иного документа, устанавливающего такое распределение, а также документа, подтверждающего выплату гражданином паевого взноса и (или) факт осуществления строительства гаража кооперативом или гражданином.

Справочно:

Применение Закона «о гаражной амнистии» обеспечивается государственными и муниципальными органами на постоянной основе. Ранее Росреестр разработал [методические рекомендации](#), которые помогают разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Также ведомство публикует [ответы на часто задаваемые вопросы](#) по реализации положений «гаражной амнистии».

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban