

ЛЬГОТЫ



ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

Какие гаражи разрешили
оформить по «упрощенке»

Особенности процедуры оформления

Что делать, если нет документов на гараж

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

Какие гаражи разрешили
оформить по «упрощенке»

Особенности процедуры оформления

Что делать, если нет документов на гараж

СОДЕРЖАНИЕ

ЧТО ВХОДИТ В ПОНЯТИЕ «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ».....	4
КАКИЕ ГАРАЖИ ПОПАДАЮТ ПОД АМНИСТИЮ.....	6
КАКИЕ ГАРАЖИ НЕ ПОПАДАЮТ ПОД АМНИСТИЮ.....	9
ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И ГАРАЖ ПО АМНИСТИИ.....	10
<i>Если земельный участок поставлен на кадастровый учет.....</i>	<i>11</i>
<i>Если земельный участок не поставлен на кадастровый учет.....</i>	<i>12</i>
<i>Перечень документов для подачи заявления на оформление прав собственности.....</i>	<i>14</i>
<i>Что делать, если на руках нет всех нужных документов.....</i>	<i>15</i>
<i>За чей счет госпошлина.....</i>	<i>17</i>
<i>Что должна сделать администрация после приема заявления.....</i>	<i>17</i>
КАКИЕ ЕЩЕ НОРМЫ ПРАВА СОДЕРЖАТСЯ В ЗАКОНЕ О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ».....	18



Сегодня в России порядка 4 млн гаражей – вне закона. Отдельно стоящие и числящиеся в гаражных кооперативах – большинство из них строили в советское время. А правовое регулирование таких построек было введено лишь в 2005 году, с принятием Градостроительного кодекса РФ.

В действующем законодательстве статус объектов, построенных до 30 декабря 2004 года, оказался не определен.

Вроде бы и самостроем добротные гаражи не назовешь, но продать или передать по наследству не получится. Что уж говорить о случаях, когда гаражные кооперативы начинают сносить, освобождая территории под комплексную застройку. Хозяева, у которых нет документов на владение, остаются ни с чем.

В сентябре 2021 года вступил в силу Федеральный закон №79-ФЗ, который дает возможность в упрощенном порядке зарегистрировать право собственности на гараж в Едином государственном реестре недвижимости.

Причем по этому закону зарегистрировать получится не только гараж, но и бесплатное предоставление земли под ним.

В народе закон прозвали «гаражной амнистией».

Однако упрощенный порядок оформления недвижимости в собственность доступен не всем.

Кто из владельцев не оформленных в собственность гаражей сможет воспользоваться льготными условиями?

Какие документы потребуются, чтобы оформить право собственности? За что и при каких обстоятельствах придется заплатить?

Центры защиты прав граждан подготовили специальную инструкцию для владельцев гаражной недвижимости.

ЧТО ВХОДИТ В ПОНЯТИЕ «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ»

Гаражная амнистия – это особый, упрощенный порядок оформления права собственности как на гараж, так и на землю под ним.

Закон №79-ФЗ определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, на которых размещены гаражи, возведенные до 30 декабря 2004 года. При этом пред-

усматривается одновременный (по одному заявлению) кадастровый учет и регистрация права собственности как на гараж, так и на земельный участок, на котором он расположен.

Амнистия позволит гражданам бесплатно получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, на которых находятся гаражи.

Под гаражами подразумеваются как отдельно стоящие объекты капитального строительства, так и гаражные боксы в гаражно-строительных кооперативах и гаражных товариществах.

Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Земля, на которой расположен гараж, должна находиться в государственной или муниципальной собственности.

Воспользоваться гаражной амнистией смогут владельцы гаражей, возведенных до 30 декабря 2004 года, их наследники или граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до указанной даты, по соглашению у лица, попадающего под гаражную амнистию.

Сроки гаражной амнистии ограничены по времени. Амнистия действует с 1 сентября 2021 года до 1 сентября 2026 года.

Перечень необходимых документов минимальный, а список оснований для отказа невелик по сравнению с общими нормами земельного законодательства.

Такой шаг со стороны государства сулит определенную выгоду как властям, так и гражданам.

Для владельцев гаражей это возможность узаконить свою недвижимость и потом распорядиться ей: пользоваться, подарить, продать или сдать в аренду. А в том случае, если гараж находится на территории, где запланировано строительство дороги или жилого комплекса, это гарантия денежной компенсации при утрате имущества.

Выгода государства очевидна: благодаря гаражной амнистии власти получают возможность провести инвентаризацию и поставить на учет незаконные объекты. Безусловно, рассчитывая в дальнейшем собирать с владельцев этих объектов налоги на имущество и землю.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Инвалиды имеют приоритетное внеочередное право на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения гаража или для стоянки их средств передвижения вблизи места жительства.

КАКИЕ ГАРАЖИ ПОПАДАЮТ ПОД АМНИСТИЮ

Перед тем как изложить алгоритм действий для тех, кто намерен воспользоваться гаражной амнистией, давайте разберемся, какие гаражи можно, а какие не получится оформить по «упрощенке».

Упрощенный порядок приватизации земли и регистрации объекта распространяется на гаражи, отвечающие одновременно следующим условиям:

- постройка возведена до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 30 декабря 2004 года);
- гараж не признан самовольной постройкой по суду или решением органа местного самоуправления;
- постройка капитальная (то есть имеет прочную связь с землей, стоит отдельно или имеет общие стены, фундамент и крышу с другими гаражами);
- участок для гаража предоставлен какой-либо организацией (кооперативом, бывшим работодателем) или выделен другим образом.

Право на оформление земли имеют владельцы гаражей, их наследники или человек, купивший гараж, который подходит под условия гаражной амнистии.

Имеет значение дата именно строительства, а не приобретения гаража.

Ведь наследники или покупатели могли возникнуть после 2004 года. Главное, чтобы первый хозяин получил участок и построил гараж до 30 декабря 2004 года.

Еще раз напомним, этот нюанс связан с тем, что после 2004 года вступил в силу Градостроительный кодекс РФ. С регистрацией права собственности все стало куда проще: после постройки право собственности на него стало оформляться сразу же.

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.

Гражданин вправе оформить права на гараж, не являющийся объектом капитального строительства, и землю под ним.

Но только в том случае, если земля под гаражом в бессрочном пользовании гаражного кооператива, гараж закреплен за гражданином на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Итак, гараж должен быть построен до 30 декабря 2004 года. Если гараж построили позже, амнистия на такие объекты НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ!

Амнистия распространяется и на земельные участки под металлическими (некапитальными) гаражами, если земля под ними была выделена гаражному или гаражно-строительному кооперативу.

КАКИЕ ГАРАЖИ НЕ ПОПАДАЮТ ПОД АМНИСТИЮ

Упрощенный порядок приватизации земли и регистрации гаража не касается:

■ гаражей-ракушек и подобных им легкосъёмных металлических построек, которые «не привязаны» к земле фундаментом и не являются частью гаражного кооператива, получившего в свое время земельный участок в бессрочное пользование;

■ пристроек к другим объектам. Не получится узаконить землю под гаражом, который пристроен к дому, магазину или любому другому капитальному объекту с другим назначением;

■ машино-мест в подземных паркингах многоквартирных домов и офисных комплексов, а также многоуровневых гаражей;

■ самовольных построек, по которым судом или органами местного самоуправления принято решение к сносу.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Нормативно правовыми актами городов федерального значения – Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя – могут быть установлены особенности предоставления гражданам земельных участков, на которых расположены капитальные гаражи.

Рекомендуем уточнить подробности в региональной администрации.

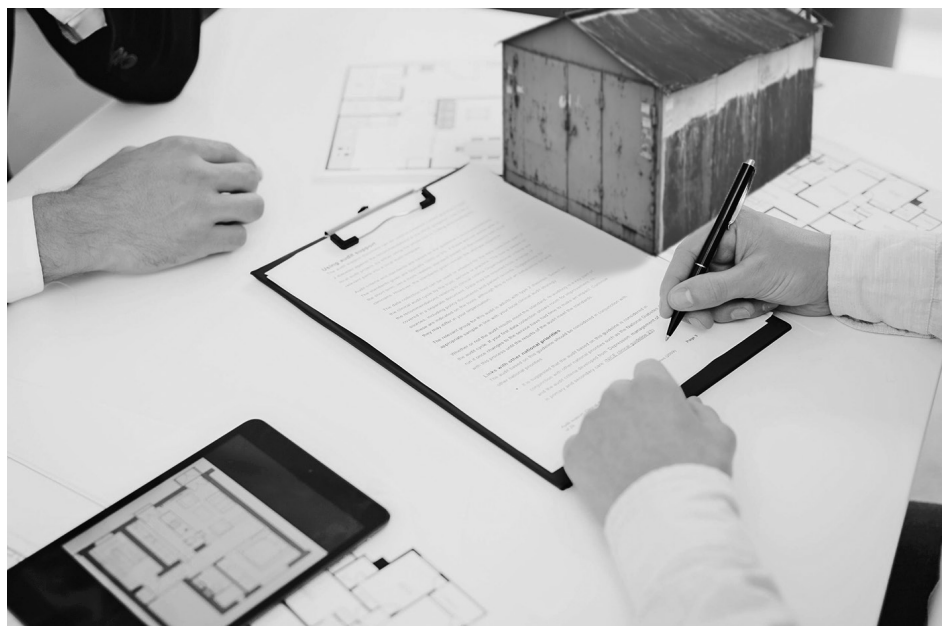
ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И ГАРАЖ ПО АМНИСТИИ

Прежде чем подавать документы на оформление права собственности, необходимо выяснить, стоит ли земельный участок под вашим гаражом на кадастровом учете.

Для этого потребуется уточнить, утверждался ли на территорию, где расположен ваш гараж, проект межевания территории.

Это документ, который заранее определяет направления развития территории и границы земельных участков.

Данные о статусе земельного участка и его постановке на учет можно уточнить:



- в МФЦ;
- в органах местного самоуправления;
- в филиале Кадастровой палаты в вашем муниципальном образовании;
- у кадастрового инженера.

Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учете, также можно найти на **публичной кадастровой карте Росреестра** по адресу ***reestr.pro***, задав поиск объекта по адресу на главной странице сайта. Либо в новом онлайн-сервисе, который не так давно открыли Росреестр совместно с Кадастровой палатой по адресу ***pkk.rosreestr.ru***.

ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОСТАВЛЕН НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Если земельный участок под гаражом стоит на кадастровом учете, можно собирать документы для регистрации прав собственности (*перечень необходимых документов приведен ниже*).

□ Если земельный участок, где расположен ваш гараж, находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, подавать заявление на регистрацию прав надо в муниципалитет.

□ Если гараж расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – в Росимущество (его региональное управление).

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошлину. Соответствующее заявление в Росреестр после получения всего пакета документов от гражданина подает администрация от имени гражданина. После проведения всех регистрационных действий она вручит владельцу выписки из ЕГРН, подтверждающие оформление прав на гараж и землю.

ЕСЛИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ ПОСТАВЛЕН НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Решение об оформлении права собственности принимается, если земельный участок под гаражом образован и поставлен на кадастровый учет.

Если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его придется образовать. Земельный участок образуется в границах, соответствующих размещению вашего гаража.

Схему участка можно составить самостоятельно или при помощи кадастрового инженера. Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме, которая размещена на сайте Росреестра в разделе «Формы заявлений».

При самостоятельном составлении плана есть свои плюсы и минусы. Из плюсов – все документы можно направить в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра.

Из минусов – нужно пользоваться специальными программными продуктами, ведь только они дадут требуемую точность площади и координат.

Кадастровый инженер в большинстве случаев оформляет схему расположения надела на кадастровом плане без выезда на место: в его распоряжении достаточно информации относительно объекта. Если же нет, тогда с выездом на территорию. В любом случае такая услуга оплачивается владельцем.

После оформления схемы расположения земельного участка необходимо подать заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в орган публичной власти, который распоряжается земельным участком под вашим гаражом.

■ *Если земельный участок находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, это муниципалитет.*

■ *Если гараж расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – в Росимущество (его региональное управление).*

Ответ на заявление будет предоставлен вам в течение 30 дней.

По результатам данной процедуры вы получаете выписку из ЕГРН на земельный участок под вашим гаражом.

Теперь у вас есть необходимые документы для оформления права на гараж и на земельный участок под ним.

А именно:

- решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок;
- технический план на гараж.

Этих документов достаточно, чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж.

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ
НА ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ**

Итак, вы убедились, что ваш гараж подходит под условия проведения гаражной амнистии.

Вы получили предварительное согласие предоставления участка от органов власти (либо ваш участок уже состоит на кадастровом учете). Следующий шаг – подача заявления об оформлении права собственности в упрощенном порядке.

Заявление можно подать в орган местного самоуправления, который занимается учетом объектов недвижимости, или же в МФЦ.

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

1. Документ, подтверждающий выделение земли, законное строительство гаража или его добросовестное использование до 2004 года включительно.

2. Документ о предоставлении земли гаражному кооперативу, решение общего собрания и выписку из ЕГРЮЛ об этой организации (при наличии). При этом документы о кооперативе может предоставить кто-то один из его членов. Также можно предоставить выписку из ЕГРЮЛ о ликвидации гаражного кооператива или об исключении кооператива из реестра в связи с прекращением деятельности юридического лица;

3. Схему расположения участка на кадастровом плане (если не была проведена процедура межевания).

4. Технический план гаража.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НА РУКАХ НЕТ ВСЕХ НУЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ

В таком случае помогут любые справки, свидетельствующие о вашей причастности к этому объекту.

Оформить гараж 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, подтверждающий выплату пая в гаражном кооперативе;
- решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее выделение вам гаража;
- старый технический паспорт на гараж, который вы заказывали для технической инвентаризации;
- документы о наследстве, если гараж принадлежал вашему отцу, матери, бабушке, дедушке и т. д.

Очевидно, что у нынешнего владельца, который купил гараж «с рук», или наследника может не оказаться бумаг на выделение земли.

В этом случае необходимо предоставить любое подтверждение использования объекта.



Органы власти вашего региона наделены полномочиями по определению других документов, которые являются основанием для оформления прав на гараж по гаражной амнистии.

Это могут быть:

- *договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям;*
- *договор об оплате коммунальных услуг и квитанции об оплате;*

■ документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года, в котором заявитель указан в качестве правообладателя гаража.

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ГОСПОШЛИНА?

Если документы подаются в орган местного самоуправления или МФЦ, с владельца гаража не взыщут госпошлину.

Власти сами передадут все документы в Росреестр для регистрации прав.

Если вы обращаетесь в Росреестр самостоятельно, вам придется заплатить госпошлины за землю и за гараж – по 350 рублей за участок и постройку.

Процедуры постановки участка на кадастровый учет и регистрация права на землю и гараж происходят одновременно. На все это уйдет около 20 рабочих дней. То есть, с учетом выходных, это займет не больше одного календарного месяца.

ЧТО ДОЛЖНА СДЕЛАТЬ АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСЛЕ ПРИЕМА ЗАЯВЛЕНИЯ

1. Принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;

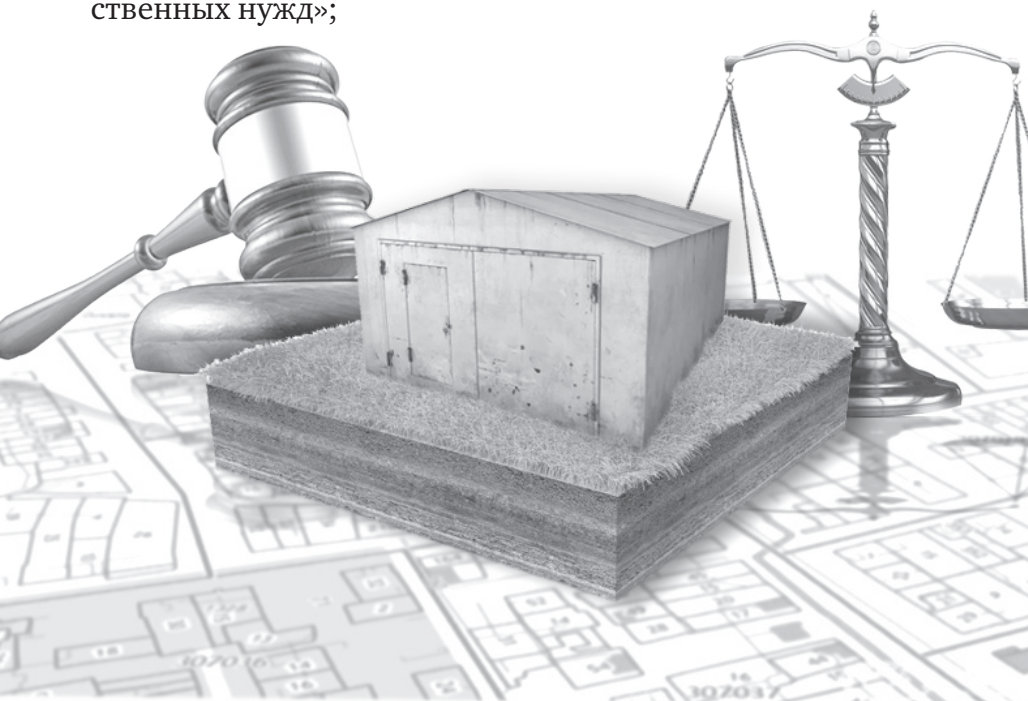
2. Подать в Росреестр заявление о регистрации вашего права собственности на земельный участок и о государственном кадастровом учете гаража, а также о регистрации вашего права собственности на гараж;

3. Передать вам выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

КАКИЕ ЕЩЕ НОРМЫ ПРАВА СОДЕРЖАТСЯ В ЗАКОНЕ О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

Кроме оформления прав владения на участок и гараж новый закон содержит следующие нормы:

1. Вместо термина «индивидуальное гаражное строительство» введен новый термин – «строительство гаражей для собственных нужд»;



2. Понятия «гаражный кооператив», «гаражно-строительный кооператив» и «гаражный потребительский кооператив» признаются равнозначными;

3. Если до 1 сентября 2021 года построенный и узаконенный гараж был оформлен как гаражный бокс, теперь он признается гаражом. Так что не удивляйтесь, получив из ФНС квитанцию об уплате налога, где ваш бокс будет именоваться как «гараж».

4. В схемах размещения гаражей власти теперь обязаны предусматривать участки для стоянки.

5. Инвалиды имеют внеочередное право 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. Использование земли для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется бесплатно.

6. Если участок по амнистии будет предоставлен в аренду, плата за него НЕ МОЖЕТ превышать ставку земельного налога.

7. Одноэтажные гаражи с общими стенами и крышей признаются отдельными зданиями.

8. Граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам свободно

и без взимания с них платы. Никто не вправе ограничивать их доступ к данным объектам.

9. Трем регионам (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) предоставлено право установить в своих нормативных правовых актах особенности оформления в упрощенном порядке прав граждан на расположенные на территории указанных субъектов гаражи и земельные участки под ними.



Справедливое радио
на сайте домовой-совет.рф



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 3100. 2021 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!