Межмуниципальный отдел по Тбилисскому и Усть-Лабинскому району информирует жителей о том, что 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. Срок действия «гаражной амнистии» до 1 сентября 2026 г.

Она распространяется на гаражные постройки, построенные до 30 декабря 2004 года – даты вступления в силу Градостроительного кодекса.

Необходимо отметить, что оформить в собственность гараж без земельного участка невозможно, поскольку зарегистрировать земельный участок возможно только одновременно с кадастровым учетом гаража (в случае, если ранее это не было сделано) и государственной регистрацией права собственности на него (в соответствии с ч. 23 ст. 70 Закона № 218-ФЗ). Иначе говоря, «гаражная амнистия» предполагает одновременный кадастровый учёт и регистрацию прав на гараж и земельный участок, на котором он расположен.

Приобретение в собственность бесплатно исключительно гаража в рамках «гаражной амнистии» возможно в случае, если земельный участок, расположенный под таким гаражом, предоставляется в аренду.

Если гараж, на который оформлено право собственности, построен до 30 декабря 2004 года, то собственник может приобрести бесплатно земельный участок, занятый этим гаражом, в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ).

Для подтверждения, 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.

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.

Обращаем Ваше внимание, что некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены не подлежат оформлению.

Однако из этого правила есть исключения, предусмотренные п. 14 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ. Так, гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, в двух случаях:

• если данный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) гражданин;

• если право не прекращено либо переоформлено кооперативом на право аренды, которое не прекращено. При этом гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Размещение некапитальных гаражей осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута на основании утверждаемой органами местного самоуправления схемы размещения таких объектов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 39.36-1 ЗК).