

Омский Росреестр об особенностях государственной регистрации права собственности на гаражные боксы

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы документов, предоставленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления регистрации либо отказа в государственной регистрации прав.

В соответствии с частью 1 статьи 14 и частью 1 статьи 21 Закона о регистрации, государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

Государственная регистрация права собственности на гараж в гаражно-строительном кооперативе осуществляется в случае, если гаражный комплекс принят в эксплуатацию. Член гаражного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, приобретает право собственности на указанное имущество с момента внесения паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК РФ; п. 7 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2020), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020).

Для регистрации права собственности на гараж в общем порядке необходимо представить в орган регистрации заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности, справку о выплаченном пае и ее копию, справку о членстве в ГСК и ее копию, документ, удостоверяющий личность (если документы подаются через представителя – также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия), технический план, подготовленный в соответствии с требованиями, установленными ст. 24 Закона о регистрации (если в органе регистрации отсутствуют сведения об осуществлении кадастрового учета в отношении заявленного к регистрации объекта недвижимости).

При определенных условиях возможна регистрация права собственности на гараж в упрощенном порядке, получившем название "гаражная амнистия".

Федеральный закон № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 79-ФЗ) был принят 05.04.2021. Он вступил в силу 01.09.2021 и внес изменения в ряд нормативных правовых актов, регулирующих отношения, связанные с таким видом имущества, как гаражи, это – создание, оформление прав на гаражи и земельные участки под ними, а также легализация уже существующих гаражей.

"Гаражная амнистия" распространена на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), (т. е. до 30.12.2004). Речь идет об объектах капитального строительства. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной (ст. ст. 5, 6 Федерального закона № 79-ФЗ). Зарегистрировать право собственности на гараж в упрощенном порядке можно одновременно с правом собственности на земельный участок под таким гаражом, предоставленный гражданину бесплатно в соответствии с Федеральным Законом "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" № 137-ФЗ (ч. 23, 26, 27 ст. 70 Закона № 218-ФЗ; ст. 1 Закона № 191-ФЗ).

Не попадают под "гаражную амнистию" самовольные постройки и подземные гаражи в многоэтажных домах и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу ГрК РФ.

В соответствии с Федеральным законом № 79-ФЗ, воспользоваться "гаражной амнистией" смогут граждане – владельцы гаражей, возведенных до вступления в силу ГрК РФ, и их наследники; лица, которые приобрели гаражи, возведенные до вступления в силу ГрК РФ, по соглашению у тех, кто подпадает под "гаражную амнистию".

Для того, чтобы воспользоваться "гаражной амнистией", гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении (а при необходимости и об образовании) участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом.

Таковыми документами могут быть, например, ранее полученное решение о распределении гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации (технический паспорт), а также документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения, документы о наследстве, документы, подтверждающие приобретение гаража у иного лица, и другие. Регионы вправе утверждать дополнительные перечни документов, которые позволят приобрести право на землю под гаражом.

В соответствии с частью 4 статьи 14 Закона о регистрации, государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется. Поэтому собственнику необходимо выяснить, осуществлен ли кадастровый учет в

отношении гаража, а также земельного участка под гаражом. Это можно сделать, обратившись в МФЦ, в орган местного самоуправления, в филиал Кадастровой палаты, к кадастровому инженеру. Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>). Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Если земельный участок не стоит на кадастровом учете, то необходимо уточнить в местной администрации, утверждался ли проект межевания территории, на которой расположен гараж. Проект межевания является документом, который заранее определяет направления развития данной территории, а также границы земельных участков (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации схему границ земельного участка нельзя готовить там, где проект межевания утвержден). Если проект межевания не утверждался, то следует приступить к подготовке схемы границ участка под гаражом. Для подготовки схемы необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

После подготовки и предварительного согласования схемы расположения земельного участка в соответствующем органе государственной власти или органе местного самоуправления следует обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана земельного участка и технического плана гаража. Подготовленный межевой план представляется в орган регистрации для постановки земельного участка на кадастровый учет. После чего документы (полученную выписку из ЕГРН на земельный участок, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, технический план на гараж, если в отношении него ранее не был осуществлен кадастровый учет) необходимо официально направить в администрацию. Они являются основанием для принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. Администрация должна принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, подать в Росреестр заявление о регистрации права собственности заявителя на земельный участок и о государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на гараж.

Обратим внимание на то, что Росреестр разработал методические рекомендации для граждан по применению Федерального закона № 79-ФЗ. Материалы в простой и доступной форме помогут разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Рекомендации находятся на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>).

**Людмила Босерт,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области.**