

Омский Росреестр отвечает на вопросы о «гаражной амнистии»

1. Что такое «гаражная амнистия» и в чем ее польза для владельцев гаражей?

С 1 сентября 2021 года вступил в силу закон № 79 – ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который получил неофициальное название «гаражная амнистия».

Новый закон позволит гражданам в течение пяти лет до 1 сентября 2026 года зарегистрировать в упрощенном порядке права на гаражи и бесплатно получить в собственность земельные участки, на которых находятся данные гаражи.

Владельцы гаражей смогут узаконить свою недвижимость и потом распорядиться ею: продать, подарить, оставить в наследство и не бояться сноса. А если земля понадобится государству для строительства дороги или жилья, собственники получают компенсацию.

2. Какие гаражи подпадают под «Гаражную амнистию»?

Под «амнистию» попадают гаражи, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, т.е. до 30 декабря 2004 года.

Строение должно быть капитальным, то есть иметь стены и прочную связь с землей – фундамент. Одноэтажным, без жилых помещений. Оно может входить в состав линейки гаражей в гаражно-строительном кооперативе или быть отдельно стоящей капитальной постройкой. Земля, на которой расположен гараж, должна находиться в государственной или муниципальной собственности.

Не попадают под «гаражную амнистию»:

- гаражи, являющиеся объектами вспомогательного использования,
- гаражи государственных органов, органов местного самоуправления, транспортных организаций,
- подземные гаражи, гаражи в многоквартирных домах и офисных комплексах,
- гаражи, созданные в рамках 214-ФЗ.

3. Какие необходимы документы?

- любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее предоставление земельного участка под гаражом,
- любое решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж,
- справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе,

- решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение гаража,
- старый технический паспорт на гараж,
- документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения,
- документы о наследстве, если гараж принадлежал наследодателю (отцу, матери, бабушке, дедушке, иным родственникам),
- документы, подтверждающие приобретение гаража у другого лица.

Если у владельца гаража нет указанных документов, это не означает, что он не сможет оформить гараж. Органы власти региона наделены полномочиями по определению других документов, которые являются основанием для оформления прав на гараж по «гаражной амнистии».

Ликвидация гаражного кооператива, членом которого являлся владелец гаража, не будет являться препятствием для его оформления.

Если гараж расположен на земельном участке, предоставленном кооперативу или иной организации, при которой был организован кооператив, согласие таких организаций на предоставление земельного участка гражданину не требуется. В данном случае права таких организаций на образуемый под гаражом земельный участок прекращается одновременно с предоставлением земельного участка гражданину, в отношении исходного участка права организаций сохраняются в измененных границах.

4. Какие действия необходимо предпринять владельцу гаража?

Необходимо выяснить статус земли под гаражом. Для того чтобы узнать, стоит ли земельный участок под гаражом на кадастровом учете, можно обратиться:

- в МФЦ,
- в филиал кадастровой палаты,
- в орган местного самоуправления,
- к кадастровому инженеру.

Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учете, также можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра, либо на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Если земельный участок на кадастровом учете не стоит, его нужно образовать, для чего обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, либо подготовить ее самостоятельно.

Если земельный участок на кадастровом учете стоит – обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана на гараж, при условии, что гараж не стоит на кадастровом учете.

Образовать земельный участок возможно при условии отсутствия проекта межевания территории (документа, заранее определяющего направления развития этой территории и границы земельных участков).

После подготовки схемы расположения земельного участка необходимо обратиться с заявлением о предварительном согласовании местоположения земельного участка в уполномоченный орган по месту расположения гаража.

На территории города Омска такими органами являются:

- окружные администрации – в отношении гаражей, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности г. Омска, а также на земельных участках, собственность на которые не разграничена;

- Министерство имущественных отношений Омской области – в отношении земельных участков, находящихся в собственности Омской области;

- ТУ Росимущества – в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

На территории Омской области – администрации районов Омской области и городских поселений по месту расположения соответствующего объекта.

После получения решения о предварительном согласовании местоположения земельного участка необходимо:

- обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой межевого плана земельного участка и технического плана гаража,

- обратиться с заявлением о кадастровом учете земельного участка, при условии, что в решении о предварительном согласовании местоположения земельного участка полномочия по представлению такого заявления возложены на владельца гаража.

5. Кадастровый учет земельного участка осуществлен, что дальше?

Необходимо направить технический план гаража в адрес уполномоченного органа.

Уполномоченный орган:

- в срок не позднее 20 рабочих дней со дня направления технического плана принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно,

- в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность обращается в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок и о государственном кадастровом учете (если гараж не стоит на кадастровом учете) и о регистрации собственности на гараж,

- передает гражданину выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

Органы государственной власти и местного самоуправления в случае обращения за государственной регистрацией прав освобождены от уплаты государственной пошлины.

В случае обращения за государственной регистрацией права собственности владельцем гаража самостоятельно должна быть уплачена государственная пошлина.

6. Какие действия необходимо предпринять собственнику гаражного бокса, чье право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости?

Закон «О гаражной амнистии» признает помещения, которые являются одноэтажными гаражами, и блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, зданиями.

Собственникам таких помещений необходимо обратиться с заявлением о кадастровом учете изменений в целях изменения вида объекта с «помещение» на «здание», указания назначения - «гараж».

С таким заявлением также вправе обратиться:

-исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления,

-гражданин, которому предоставлен земельный участок, занятый гаражом,

- уполномоченное лицо гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий гараж.

После внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, собственник гаража, построенного до 30 декабря 2004 года, вправе обратиться в уполномоченный орган за предоставлением земельного участка под гаражом бесплатно.

Если права на такой объект не зарегистрированы, после внесения соответствующих изменений в ЕГРН, владельцу гаража необходимо инициировать процедуру образования, кадастрового учета земельного участка, после чего обратиться в уполномоченный орган.