Информация о применении законодательства о «гаражной амнистии»

 До недавних пор владельцы незарегистрированных гаражных построек могли признать свое право собственности на них только через суд. Но с 1 сентября 2021 г. заработал Закон о так называемой гаражной амнистии, который позволит людям по упрощенной схеме оформить в собственность и сам гараж, и землю под ним. Амнистия продлится 5 лет, до 01.09.2026.

**Какие гаражи попадут под амнистию**

В упрощенном порядке можно оформить те гаражи, которые одновременно отвечают трем требованиям:

- были построены до 29.12.2004 включительно. После этой даты вступил в силу Градостроительный кодекс РФ и более поздние гаражи уже регистрировали;

- расположены на государственной или муниципальной земле;

- являются капитальной постройкой, в том числе в составе гаражного кооператива. То есть у строения есть фундамент и стены. Гараж может быть как отдельно стоящий, так и иметь общие стены и крышу с другими гаражами в одном ряду.

**Внимание!** Не подпадают под гаражную амнистию так называемые ракушки, самовольные и стихийные постройки, подземные гаражи в многоэтажных домах и в офисных комплексах, а также пристройки к другим объектам недвижимости, например к магазину или к автомойке.

**Кто может воспользоваться амнистией**

Это непосредственные владельцы названных выше гаражей, а также:

- их наследники;

- граждане, которые купили гараж, возведенный до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, у лица, подпадающего под гаражную амнистию.

**Какие документы понадобятся для оформления прав на гараж**

Вот основной список.

**1. Заявление о предоставлении участка** под существующим гаражом. В заявлении надо отдельно указать, что гараж построен до 29.12.2004 включительно.

**2. Любой документ, подтверждающий факт законного владения гаражом.** Это может быть, в частности:

- решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее человеку был предоставлен земельный участок под гаражом;

- решение завода, фабрики, колхоза, иного предприятия о выделении гаража человеку;

- решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение гаража в пользу конкретного человека;

- справка или иной документ о выплате пая в гаражном кооперативе.

Если этих документов нет, то можно приложить, например:

- старый техпаспорт на гараж, который заказывался для его технической инвентаризации;

- договор о подключении гаража к электрическим или иным инженерным сетям;

- договор и квитанции об оплате коммунальных услуг;

- документы о наследстве, если гараж принадлежал наследодателю.

Регионы могут добавлять к приведенному списку и другие документы.

**3. Технический план гаража.** За ним надо обращаться к кадастровому инженеру. Сразу скажем, что его услуги платные.

**4. Проект межевания земельного участка под гаражом.** Но если участок не стоит на кадастровом учете, то априори такого проекта у вас нет. Это можно выяснить, обратившись:

- или в МФЦ;

- или в орган местного самоуправления;

- или в Росреестр;

- или в региональный филиал Федеральной кадастровой палаты;

- или к кадастровому инженеру.

Если участок под гаражом не учтен в кадастре, тогда примерный алгоритм действий будет таким. Примерный, потому что в каждом муниципалитете или регионе власти утверждают свой регламент.

**Шаг 1.** Обратитесь к кадастровому инженеру, чтобы тот подготовил **схему расположения земельного участка**. Она нужна, в частности, когда участок образуется из государственных или муниципальных земель и нет плана межевания.

К сведению

Сведения о кадастровых инженерах содержатся, в частности, в соответствующем госреестре, размещенном на сайте Росреестра: https://rosreestr.gov.ru/ -> Физическим лицам -> Получение сведений из государственного реестра кадастровых инженеров.

**Шаг 2.** Когда схема будет готова, подайте ее в муниципалитет или в региональное управление Росимущества (смотря на чьей земле стоит гараж) вместе с заявлением о предварительном согласовании предоставления участка. Форма этого заявления утверждается на соответствующем уровне. Через 30 календарных дней вы получите:

- либо положительное решение - о предварительном согласовании предоставления земельного участка. С этим решением надо идти опять же к кадастровому инженеру за межевым планом. К слову, срок действия решения об утверждении схемы - 2 года. По истечении этого срока придется все делать заново;

- либо мотивированный отказ.

**Шаг 3.** Подайте весь пакет документов, включая межевой план, в Росреестр - через МФЦ или напрямую, чтобы участок под гаражом поставили на кадастр. Подтверждением постановки будет выписка из ЕГРН.

**Шаг 4.** Выписку, а также документы из пунктов 1 - 3 списка подайте в местную администрацию. Она, в свою очередь, должна бесплатно:

- принять решение о предоставлении участка в собственность;

- сама подать в Росреестр документы о регистрации вашего права собственности на участок и на гараж, а также поставить гараж на кадастровый учет;

- передать вам выписки из ЕГРН, подтверждающие госрегистрацию права собственности.