

Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?

С 1 сентября 2021 года в России действует так называемая «гаражная амнистия» (Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая позволяет гражданам оформить в собственность не только гаражи, но и землю под ними – бесплатно. Эксперты Росреестра дали разъяснения по самым популярным правовым вопросам по этому закону.

Каков срок действия «гаражной амнистии»?

До 1 сентября 2026 г.

Можно ли по «гаражной амнистии» оформить в собственность гараж без земельного участка?

Нет, 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 построен до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК) и на него оформлено право собственности, можно ли оформить также земельный участок по «гаражной амнистии»?

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).

Можно ли оформлять гаражи с видом объекта недвижимости – «помещение»?

Одноэтажные гаражи, которые имеют общие стены с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями с назначением «гараж» (ч. 1 ст. 18 Закона №79-ФЗ). Поэтому приобрести земельные участки, на которых расположены одноэтажные гаражи (помещения, признаваемые в силу закона зданиями), в собственность бесплатно можно до внесения соответствующих изменений в запись ЕГРН.

Подлежат ли оформлению в собственность некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены?

Нет, не подлежат. Приобрести в собственность можно только капитальный гараж и землю, расположенную под ним. Земельные участки и некапитальные сооружения (например, гаражи типа «ракушка»), которые на них расположены, не оформляются в собственность или в аренду. 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).

Возможно ли формирование и/или предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположено два или более гаражей (гаражных боксов), находящихся в собственности одного гражданина?

Каждый земельный участок с расположенным на нём гаражом оформляется и регистрируется отдельно. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, которое подает собственник, прилагается в том числе схема расположения участка на кадастровом плане территории.

При этом Закон № 79-ФЗ не содержит ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Распространяется ли действие «гаражной амнистии» на многоэтажные гаражные комплексы и подземно-надземные гаражи?

Законодательство Российской Федерации не содержит понятия «многоэтажный гаражный комплекс» и «подземно-надземный гараж», поэтому положения Закона № 79-ФЗ к данным объектам не применимы.

Кроме того, в Законе №137-ФЗ прямо указано, что правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами

гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей, не регулируются.

Можно ли оформить в собственность гараж с земельным участком, если он предоставляется по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора? Необходимо ли для этого согласие всех арендаторов?

Для того, чтобы оформить такое имущество в собственность, необходимо прежде всего образовать соответствующий земельный участок. Раздел такого участка допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ).

Должен ли договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения быть заключен только с владельцем гаража? Или допустимо предоставить договор, заключенный с гаражно-строительным кооперативом?

Если необходимые документы для предоставления земельного участка в собственность или аренду отсутствуют, владелец может приложить к соответствующему заявлению в том числе заключенный до дня введения в действие ГрК РФ договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и/или договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража ([п. 5 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

Справочно:

Для удобства граждан Росреестр разработал методические рекомендации для собственников объектов недвижимости, с которыми можно ознакомиться по ссылке. В них подробно описано, как воспользоваться «гаражной амнистией», составлены полезные советы для граждан. Разъясняется, на какие конкретно случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban