



Вологжан ждёт «гаражная амнистия»

05 апреля 2021 года Президент России Владимир Путин подписал федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены» (о «гаражной амнистии»).

По сути «гаражная амнистия» — это период, в который гражданам можно в упрощенном порядке оформить в собственность индивидуальные гаражи и участки под ними, если права на эту недвижимость до этого не были зарегистрированы. «Гаражная амнистия» стартует 1 сентября 2021 года и продлится до 1 сентября 2026 года.

«Трудности по оформлению прав на гаражные боксы в регионе существуют давно. Основные причины - отсутствие документов о строительстве гаражей, вводе их в эксплуатацию, ликвидация ГСК, как юридических лиц и т.д. В связи с этим вологжане вынуждены признавать свои права на гаражи в судебном порядке, что влечет за собой определенные финансовые затраты. Однако и сейчас остается значительное количество гаражей, права на которые не оформлены в установленном порядке», - поясняет руководитель Управления Росреестра по Вологодской области **Дмитрий Тулин**.

Президент «Северо-Западной палаты недвижимости **Юрий Румянцев** подчеркивает: «В настоящее время в России владельцы 2 млн. гаражей не могут оформить свои права в установленном законом порядке, и это только официальная статистика. В итоге, фактические владельцы

гаражей, используют их без каких-либо прав и правоустанавливающих документов, что создает правовую неопределенность в обороте таких объектов недвижимости: владелец гаража не может его продать, заложить, оформить наследство, а местные бюджеты не получают от этого дохода. «Гаражная амнистия» призвана помочь в упрощенном порядке при содействии органов местного самоуправления оформить права на гаражи и землю под ними как объекты недвижимости, что в итоге приведет к стабильности и упорядочению рынка подобной недвижимости, закреплению прав владельцев гаражей».

Под «гаражную амнистию» попадут только капитальные гаражи (из камня, кирпича, у которых есть фундамент и стены), одноэтажные, без жилых помещений в них, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, то есть до 31 декабря 2004 года и расположенные на государственной земле. Гаражи могут входить в состав гаражно-строительных кооперативов, могут иметь с другими гаражами общие стены, крышу, фундамент и коммуникации. Гараж может быть также и отдельно стоящей капитальной постройкой.

Не попадают под «гаражную амнистию» самовольно возведенные постройки и подземные гаражи при многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, гаражи, построенные после 2004 года, гаражи-ракушки, которые не являются объектами недвижимости.

Правом на получение земельного участка под гаражом обладают граждане, которым участок предоставлен или передан какой-либо организацией (в том числе, с которой гражданин состоял в трудовых или иных отношениях), выделен иным образом, например, из земель гаражного кооператива, либо предоставлен решением собрания этой организации.

В случае, если земельные участки, расположенные под гаражами являются ограниченными в обороте, то такие участки могут быть предоставлены гражданам на праве аренды.

Для оформления прав на гараж и земельный участок под ним гражданам необходимо обращаться в органы местного самоуправления, в том числе, через многофункциональные центры с заявлением о предоставлении участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом. Заявление на регистрацию права собственности и кадастрового учета (если он не осуществлен) участка и гаража далее будет подавать орган местного самоуправления.

Документом, подтверждающим владение гаражом, может быть любой документ, подтверждающие право гражданина на гараж, это может быть:

- документ о предоставлении или ином выделении земельного участка либо о возникновении права на использование участка по иным основаниям;
- договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к инженерным сетям;
- договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража;

- документ, подтверждающий проведение государственного технического учета или технической инвентаризации гаража до начала 2013 года, где есть указание на правообладателя гаража либо заказчика изготовления документа и на год постройки;

- документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка гаражному кооперативу, организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства;

- решение общего собрания членов гаражного кооператива или иной документ о распределении гражданину гаража или земельного участка;

- выданный гаражным кооперативом документ, подтверждающий выплату гражданином паевого взноса или подтверждающий факт строительства гаража кооперативом или гражданином.

При этом, отметим, что органы местного самоуправления вправе утверждать дополнительные перечни документов, которые позволят приобрести право на землю под гаражом.

Указанные правила распространяются также на членов гаражных кооперативов, которые ликвидированы как юридические лица. Кроме того, согласно одобренному законопроекту «гаражная амнистия» распространяется также на наследников граждан, получивших или построивших гараж, а также на граждан, которые приобрели гараж по возмездным сделкам.

Законом также устанавливается, что органы местного самоуправления могут устанавливать перечень категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земли для возведения на них некапитальных гаражей. Таким образом, органы местного самоуправления сами утверждают перечень лиц, обладающих льготами на предоставление указанного участка. Возможно это будут инвалиды, участники ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС и т.д.)

После оформления права на гаражи у их правообладателей появится обязанность не только платить налоги, но и возможность свободно распоряжаться гаражом: продавать, дарить, сдавать в залог, оформлять завещание и т.д.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области