



Росреестр



Как оформить гараж?

Методические рекомендации о реализации
"гаражной амнистии"

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»)



Настоящие рекомендации подготовлены **для оказания помощи гражданам в оформлении гаражей**, которыми они пользуются долгие годы.



Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), вступивший в силу с 1 сентября 2021 года, предоставляет широкие возможности для гражданина наконец-то **стать законным владельцем своего гаража**, зарегистрировав право собственности на него в Едином государственном реестре недвижимости.

После этого гараж будет **официально ВАШ**, и это будет признано государством.



Закон предусматривает возможность не только оформления самого гаража, но и бесплатного предоставления земли под ним



Закон **действует до 1 сентября 2026 года**, поэтому не стоит откладывать оформление гаража в долгий ящик.

Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону

Вы сможете оформить гараж при соблюдении **одновременно трёх условий:**

1

Гараж **является капитальным**, то есть имеет прочную связь с землёй

2

Гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса РФ (до 29.12.2004), за исключением отдельных субъектов РФ*

3

Гараж **НЕ признан самовольной постройкой** по суду или решению органа местного самоуправления

*Республика Крым, Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская и Херсонская области (до даты принятия в РФ, в случае принятия соответствующих региональных законов)

Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону

Вам **не мешают** оформить гараж следующие обстоятельства:



Гаражный кооператив, членом которого Вы являлись, уже не существует



Ваш гараж имеет общие стены с другими гаражами и находится с ними в одном ряду



У Вас не оформлена земля под гаражом



Гражданин, у которого Вы приобрели гараж, умер, или Вам о нём ничего неизвестно



Гараж принадлежал кому-то из Ваших близких родственников, но после его смерти гараж по наследству не был оформлен



Земля под гаражом предоставлена кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды



Шаг 2. Какие документы нужны

Оформить гараж Вам позволят:

1

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

2

ЛЮБОЕ решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж

3

Справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе

4

Решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение Вам гаража



Шаг 2. Какие документы нужны

5

"Старый" технический паспорт на гараж, который Вы заказывали для технической инвентаризации гаража

6

Документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения

7

Документы о наследстве, если гараж принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам)

8

Документы, подтверждающие приобретение Вами гаража у другого лица



Если у Вас **нет указанных документов**, это не означает, что Вы не сможете оформить гараж.

Органы власти Вашего региона **наделены полномочиями по определению других документов**, которые являются основанием для оформления прав на гараж по «гаражной амнистии».



Шаг 3. С чего начать

Шаг 1

Вы убедились, что Ваш гараж подходит под «гаражную амнистию»

Шаг 2

У Вас есть необходимые документы



Вам нужно выяснить, стоит ли земельный участок под Вашим гаражом на кадастровом учёте



Это можно сделать, обратившись:

- ✓ в МФЦ;
- ✓ в орган местного самоуправления;
- ✓ в филиал ППК «Роскадастр» в Вашем регионе;
- ✓ к кадастровому инженеру.



Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти Портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>)

Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

В случае если Ваш земельный участок **не стоит на кадастровом учёте**, Вам предстоит его **образовать** (см. Шаг 4).

В случае если Ваш земельный участок **стоит на кадастровом учёте** и у него есть точные границы, то переходите к **Шагу 7**.

Вам нужно обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана гаража.

Шаг 4. Начало процедуры – образование земельного участка под гаражом



Даже если **отсутствует проект межевания территории** либо проект межевания территории не предусматривает образование земельного участка под Вашим гаражом, это **не является препятствием** для образования земельного участка*

Как подготовить схему? Кто это может сделать?



Вы можете сделать это самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру

Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме:



Форма
схемы расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется
в форме документа на бумажном носителе

Утверждена

(подпись/подпись об утверждении, печать/подпись)

органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об утверждении схемы

или подписания соглашения о перераспределении земельных участков

от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков
на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка ¹ _____			
Площадь земельного участка ² _____		м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты ³ , м		
	X	Y	
1	2	3	
Масштаб 1: _____			
Условные обозначения:			

¹ Указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.
² Указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов.
³ Указывается в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, получаемые с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра.

***За исключением реализации "гаражной амнистии" в Москве.**

Там образование земельного участка должно быть предусмотрено проектом межевания территории (если он утвержден)



Шаг 5. Схема есть, что дальше?

Когда схема расположения земельного участка подготовлена и оформлена в соответствии с установленными правилами, Вам предстоит официально обратиться в орган публичной власти, который распоряжается земельным участком под Вашим гаражом

Если земельный участок **находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности** – это муниципалитет (полномочия могут быть перераспределены)

Если земельный участок **находится в региональной собственности**, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – то в Росимущество (соответствующее региональное территориальное управление)



В уполномоченный орган Вы подаете **заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка**

_____ (наименование исполнительного органа государственной власти (или: органа местного самоуправления))
адрес: _____
от _____ (наименование или Ф.И.О.)
адрес: _____, телефон: _____, факс: _____, адрес электронной почты: _____

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка

На основании ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации _____ просит о предварительном согласовании предоставления (наименование или Ф.И.О.) _____ без проведения торгов земельного участка размером _____, расположенного по адресу: _____, кадастровый номер _____ (если границы такого земельного участка подлежат уточнению).

Основание предоставления земельного участка без проведения торгов: _____ (указать основания в соответствии с ч. 2, 14-16, 20 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации") _____ желает приобрести земельный участок на праве (наименование или Ф.И.О.) _____ для использования в целях _____ (указать, что гараж возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации)

"__" ____ г.
_____/____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

ВАЖНО!

Земельный участок образуется **в границах, соответствующих размещению Вашего гаража**



Срок рассмотрения заявления – 20 дней

Шаг 6. Ваше заявление рассмотрено и принято положительное решение



По истечении 20 дней с момента подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка Вы **получаете решение уполномоченного органа**



Если Вы **получили отказ** в принятии такого решения, то такой отказ должен содержать конкретные и предусмотренные законом основания, по которым принято такое решение



На основании положительного решения Вы идете к кадастровому инженеру и просите его подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража



ПОМНИТЕ, что кадастровый инженер является лицом, у которого **есть специальные знания**, поэтому он точно знает, как именно подготовить эти документы

ВАЖНО! Заключите с кадастровым инженером **договор подряда**, где будут предусмотрены цена и сроки выполнения работ

ОЧЕНЬ ВАЖНО! Заранее обратитесь в местную администрацию, поскольку закон предусматривает возможность **выполнения кадастровых работ за счёт бюджета**

Шаг 7. Кадастровый инженер подготовил для Вас межевой план земельного участка и технический план гаража

Когда кадастровый инженер сообщил Вам, что документы готовы, Вам нужно обратиться в Росреестр для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет

Это можно сделать **в МФЦ либо** подать документы **в электронном виде**. Эту работу **может сделать** за Вас и сам **кадастровый инженер**, если Вы заранее с ним договорились об этом

По результатам данной процедуры Вы получаете **выписку из ЕГРН** на земельный участок под Вашим гаражом

Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления права на гараж и на земельный участок под ним





Шаг 8. Возвращаемся в администрацию

После того, как Вы прошли шаги 1 – 7, у Вас на руках имеются:

1. **Решение** о предварительном согласовании предоставления земельного участка
2. **Выписка** из Единого государственного реестра недвижимости на Ваш земельный участок
3. **Технический план гаража**



Если ранее до вступления в силу Закона «О гаражной амнистии» уже был проведен государственный кадастровый учёт гаража, то, возможно, на этом этапе у Вас есть и выписка из ЕГРН на сам гараж, однако права на него пока не зарегистрированы



Направьте эти документы официально в администрацию, они являются основанием для того, чтобы было **принято решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно**

Что должна сделать администрация:

- ✓ Принять **решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно**
- ✓ Подать в Росреестр **заявление о регистрации Вашего права собственности** на земельный участок и о государственном кадастровом учете гаража, и о регистрации Вашего права собственности на гараж
- ✓ Передать Вам **выписки из ЕГРН**, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю

*Обращаем внимание, что при направлении документов для осуществления **государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав** на земельный участок и (или) гараж **необходимо уплатить госпошину**



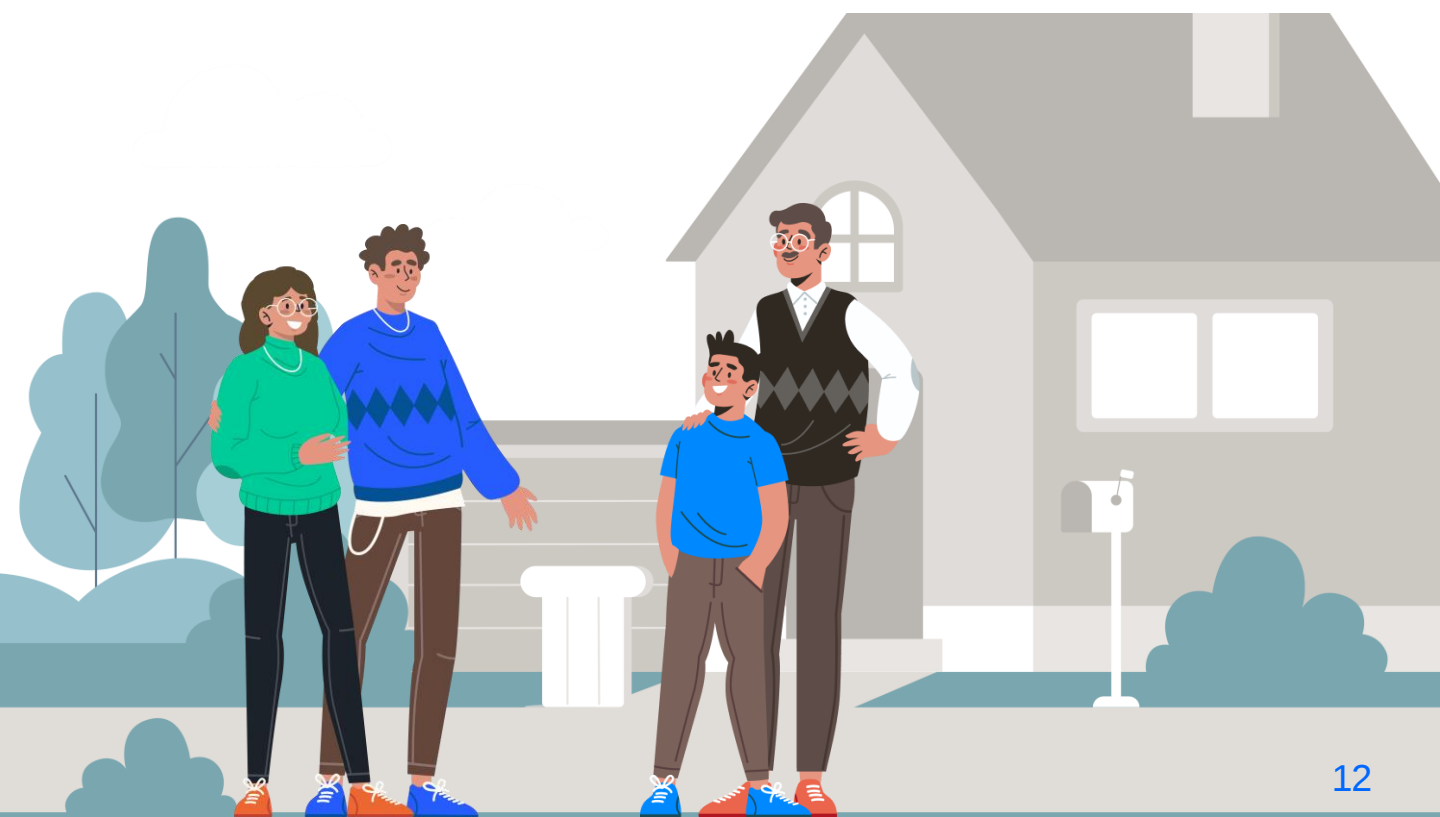
Росреестр

Шаг 9. Окончание



Получив выписку из ЕГРН на земельный участок и гараж, можете быть уверены, что Вы достигли нужного результата, теперь гараж Ваш!

Поделитесь положительным опытом с другими участниками гаражного сообщества и Вашими знакомыми, кому это может быть полезно



Полезные советы при оформлении гаража

1

Прежде чем начать оформление гаража, **тщательно посмотрите ВСЕ документы**, которые у Вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к гаражу, который Вы используете. Каждый из этих документов может пригодиться при оформлении. Любые справки, решения, технические описания, решения гаражного кооператива могут являться основанием для оформления прав на гараж

2

Если Вы решили начать оформление гаража, прежде всего **обратитесь в местную администрацию**, узнайте, как на территории Вашего муниципалитета будет реализовываться «гаражная амнистия». Возможно, со стороны местной власти будет организованная работа по всем гаражам и Вам можно будет избежать излишних процедур

3

Если Вам что-то непонятно в процедуре оформления, Вы всегда можете обратиться с письмом в центральный аппарат Росреестра, где Вам в письменном виде **подробно дадут необходимые пояснения**

4

Прежде чем оформлять гараж, **обратитесь в местное БТИ**, возможно, у них имеются на хранении документы, содержащие описание Вашего гаража. Возможно, это позволит Вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана гаража

Некапитальные гаражи

Объектами недвижимости признаются те гаражи, которые **имеют прочную связь с землей** и которые **невозможно перенести без причинения ущерба их назначению**



«Гаражная амнистия» **не распространяет своё действие** на некапитальные гаражи, в том числе гаражи типа «ракушка»



Закон предусмотрел **ряд механизмов, затрагивающих и такие объекты**

1

Земля под ними **не оформляется в собственность или в аренду**. Муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, где отражаются места размещения этих гаражей. Порядок разработки этой схемы и включения в нее некапитальных гаражей устанавливается регионом.

ВАЖНО, что по закону в эту схему могут входить и существующие некапитальные гаражи. По вопросу включения Вашего гаража в муниципальную схему требуется обратиться в муниципалитет

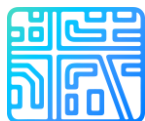
2

Следует учесть, что **размещение некапитальных гаражей осуществляется за плату**, размер которой будет установлен органами власти (по земле, находящейся в государственной собственности) и муниципалитетами (по земле, находящейся в муниципальной собственности)

3

Существует одна особенность, которая распространяется на гаражные кооперативы и иные организации, которые сохранили свои права на землю (которые ранее были наделены правом постоянного (бессрочного) пользования), где расположены некапитальные гаражи. В частности, для граждан, владеющих некапитальными гаражами в таких кооперативах, закон также предусмотрел **возможность БЕСПЛАТНОЙ приватизации земельных участков**

Места для размещения средств для передвижения инвалидов



Размещение мест для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства также осуществляется на основании схемы, разрабатываемой муниципалитетом.

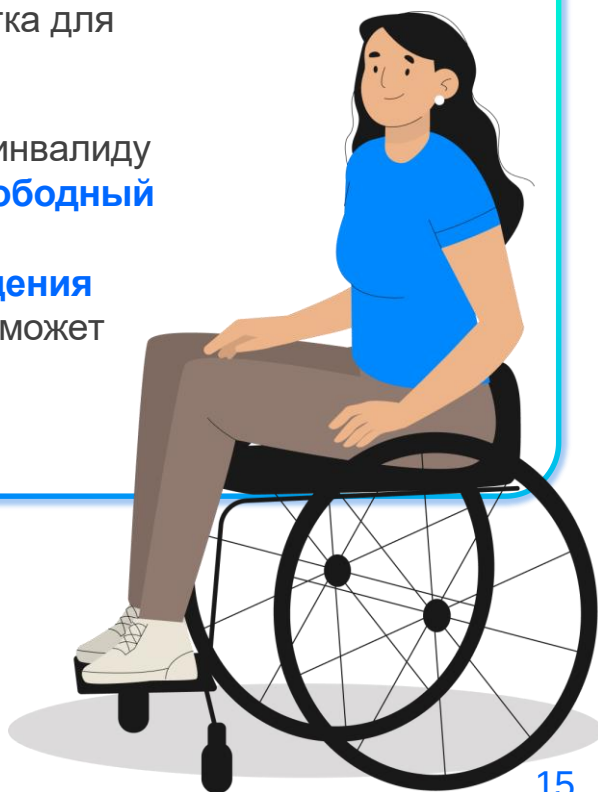


Для инвалидов подобное размещение является бесплатным и основывается на нормах Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

Место для стоянки средств передвижения инвалидов может представлять собой **обычную парковку (стоянку), либо некапитальный объект**, который можно использовать для размещения транспортного средства инвалидов

Также для инвалидов закон «о гаражной амнистии» предусмотрел новый вид льготы в виде возможности **первоочередного права** на предоставление земельного участка для размещения гаража.

Данное право предусматривает, что инвалиду для строительства нового гаража **свободный земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов**. При этом арендная плата не может быть выше земельного налога.





Образцы возможных документов, прилагаемых к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка

КОПИЯ
ТРА. ф.293. от 1.11.17г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.03.1996 года г. Тамбов № _____

О предоставлении земельного участка
Гаражно-строительному кооперативу
_____ под строительство гаражей
и о регистрации Устава

Рассмотрев заявление члена гаражно-строительного кооператива _____ и
учитывая согласие государственного племенного завода «Пригородный»,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Зарегистрировать Устав гаражно-строительного кооператива _____,
утвержденный решением общего собрания гаражно-строительного кооператива от 26.06.92г.
2. Правлению гаражно-строительного кооператива _____ в своей работе
руководствоваться зарегистрированным Уставом.
3. Изъять из земель государственного племенного завода «Пригородный» земельный
участок площадью 4,5 га (прочие условия) и предоставить его гаражно-строительному
кооперативу _____.
4. Предусмотреть выделение 15 земельных участков для строительства индивидуальных
гаражей гражданам, подавшим заявления в администрацию Тамбовского района.

Глава администрации района _____

ВЕРНО:

Начальник архивного отдела
администрации Тамбовского района
22.11.06г.



СПРАВКА № _____ от « _____ » _____ 200_ г.

Дана гр. (указать ФИО, паспортные данные) _____

проживающему (ей) по адресу: _____

в _____ том, _____ что _____ указанный _____ гражданин _____ является членом _____

(указать наименование кооператива), что подтверждается Протоколом общего собрания членов кооператива № _____ от _____, и ему(ей) на праве собственности принадлежит объект недвижимости: _____

_____ , построенный « _____ » _____ г.

по адресу: _____

Паевой взнос (членские взносы) в сумме _____ руб. выплачены полностью на « _____ » _____ г.

Сведения об арестах, запрещениях, обременениях на указанное недвижимое имущество в кооператив (товарищество) не поступало.

Председатель _____ / _____ /
Бухгалтер _____ / _____ /

М.П.

Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц от « _____ » _____ 2 _____ г. за № _____

Полномочия Председателя подтверждаются Протоколом об избрании № _____ от « _____ » _____ г.



Формы документов

Росреестр

№ _____

Федеральное государственное учреждение, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Федеральный государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное бюро технической инвентаризации
(далее - БТИ) - орган государственного учета в технической области государственного имущества
ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ Волгоградский филиал
(наименование государственного учреждения ФГУП)

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)

Гараж № 496
(наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	тип наименования	Городской округ
Муниципальное образование	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип наименования	Город
Улица (проспект, переулок и т.д.)	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименования	Улица
Номер дома	наименование	Мая
Номер корпуса		2 д
Номер строения		
Литера		Г
Номер помещения (квартиры)		496
Вное описание местонахождения	Гаражный кооператив № 2	

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТН

Инвентарный номер	18:415:001:000901230:0001:20496
Кадастровый номер	34:04:000000:0000:18:415:001:000901230:0001:20496

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен в соответствии со «13» _____ декабря 2010 года

Руководитель (подпись) _____ (Дмитриева Н.В.) (подпись Н.О.)

Приложение № 4

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ № _____

г. Тула _____ «____» _____ 20__ г.

АО «ТНС энергия Тула», являющееся в дальнейшем «Гарантирующим поставщиком», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. ПП обязуется осуществлять продажу электрической энергии (мощности), с целью самостоятельного или через промежуточных третьих лиц, получать услуги по передаче электрической энергии и услуги, оказание которых является необходимой частью процесса поставки электрической энергии Потребителю, а Потребитель обязуется оплачивать приобретенную электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. ПП поставителем электрической энергии (мощности) в точки поставки Потребителю, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Качество электрической энергии, поставляемой ПП, на границе балансовой принадлежности объектов электроснабжающего механизма одной из сторон должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством.

1.4. Стороны при создании и потреблении электрической энергии (мощности) обязуются руководствоваться положениями Договора, федеральными законами, законодательными актами Правительства Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации, регулирующими деятельность в сфере электроэнергетики и жилищным законодательством.

2. **Права и обязанности Сторон**

2.1. ПП обязуется:

2.1.1. Осуществлять поставку электрической энергии (мощности) Потребителю в точки поставки, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

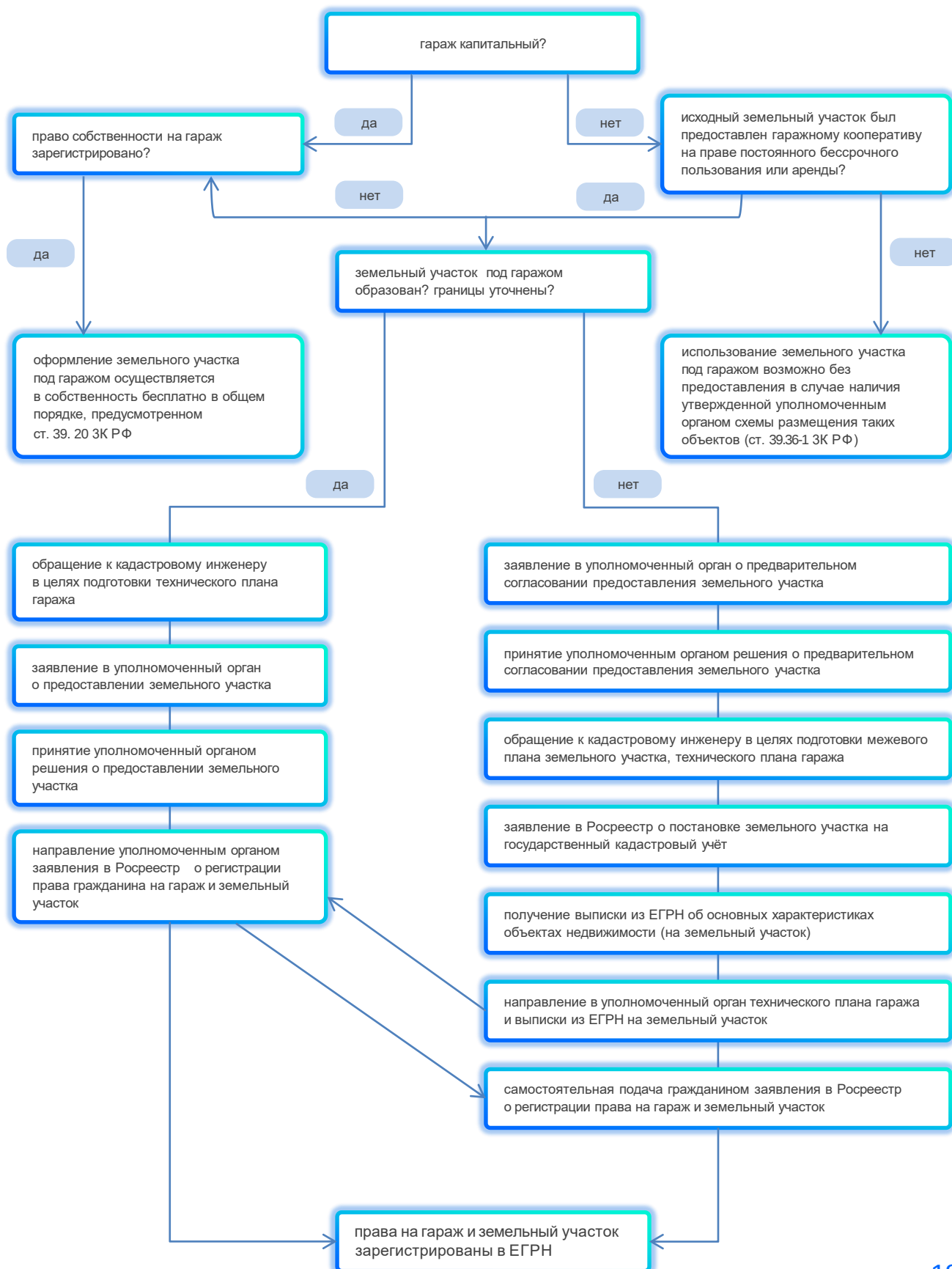
2.1.2. Заключить с Сетевой организацией в интересах Потребителя договор на оказание услуг по передаче электрической энергии (мощности) в точки поставки, определенное в Приложении № 1 и настоящему Договору. Предоставление ПП и оплате услуги с поставщиком Договором интересов Потребителя в отношении с Сетевой организацией не требует специального полномочия.

2.1.3. Определить часть потребляемой электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям действующего законодательства РФ. Порядок определения объема потребляемой электрической энергии (мощности) указан в разделе 3 настоящего Договора.

2.1.4. Обязаться возмещение Потребителем счетов на оплату электрической энергии способом, позволяющим возместить их указанной передачей (далее - сеть «Интернет» и др.).

АО «ТНС энергия Тула»

Блок-схема реализации гаражной амнистии





Росреестр



Справочная информация по реализации Закона "О гаражной амнистии"

I Перечень полномочий



Перечень полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- ✓ Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, на которых расположены гаражи;
- ✓ Установление перечня документов, которые могут являться основанием для предоставления земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно;
- ✓ Определение порядка утверждения схемы размещения некапитальных гаражей и мест для стоянки транспортных средств инвалидов на территории муниципальных образований;
- ✓ Установление размера платы за размещение некапитальных гаражей на земельных участках, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

- ✓ Установление перечня категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков, находящихся государственной или муниципальной собственности, для размещения некапитальных гаражей;
- ✓ Подача на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав документов для регистрации прав граждан на гаражи и земельные участки (после предоставления земельных участков в собственность бесплатно);
- ✓ Проведение кадастровых и комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков;
- ✓ Установление состава мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих гаражи на территории муниципальных образований, а также на оказание содействия гражданам в оформлении прав на данные объекты.

Перечень полномочий органов местного самоуправления в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- ✓ Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены гаражи
- ✓ Утверждение схемы размещения некапитальных гаражей и мест для стоянки транспортных средств инвалидов на территории муниципальных образований
- ✓ Установление размера платы за размещение некапитальных гаражей на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности
- ✓ Подача на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав документов для регистрации прав граждан на гаражи и земельные участки (после предоставления земельных участков в собственность бесплатно)
- ✓ Проведение кадастровых и комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков
- ✓ Выявление лиц, использующих гаражи на территории муниципальных образований
- ✓ Оказание содействия гражданам в оформлении прав на гаражи и земельные участки

II Особенности предоставления земельных участков

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в рамках «гаражной амнистии» осуществляется по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации. Основными особенностями «гаражной амнистии» в части предоставления земельных участков являются следующие:

- ✓ Возможность предоставления земельного участка, на котором расположен гараж, оформленные права на который отсутствуют;
- ✓ Возможность предоставления земельного участка, на котором расположен объект (гараж), которая должна оцениваться исходя из характеристик самого гаража (капитальность, год постройки, отсутствие факта отнесения к числу самовольных построек);
- ✓ Возможность предоставления земельного участка, на котором расположен гараж, независимо от перечня видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки;
- ✓ Возможность предоставления земельного участка, на котором расположен гараж, без учета того, что он может находиться в границах территории, подлежащей комплексному и устойчивому развитию территории.

Важно обратить внимание, что Закон «О гаражной амнистии» в части предоставления земельных участков **не установил каких-либо особенностей в части иных требований**, которые должны соблюдаться при предоставлении земельных участков.

В частности, в соответствии с Земельным кодексом РФ при предоставлении земельного участка следует учитывать, что он **не может быть предоставлен в случае, если:**



его правовой режим не соответствует ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны затопления и подтопления и т.д.)

III Гаражи как движимые и недвижимые вещи



Капитальные гаражи

Одним из ключевых вопросов применения Закона «О гаражной амнистии» является разграничение капитальных и некапитальных гаражей, поскольку данное обстоятельство будет влиять на механизм оформления земли под ними

Из совокупного толкования положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации и сложившейся судебной практики можно определить следующие **признаки, позволяющие отнести объект к капитальным гаражам (гаражам, относящимся к недвижимости)**:

- ✓ объект **связан с землей** так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (например, у объекта имеется фундамент)
- ✓ он создан из строительных материалов, используемых для капитального строительства, таких **как кирпич, бетонные плиты и т.д.**
- ✓ у объекта имеется **присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения**
- ✓ у объекта имеются **стены и крыша**
- ✓ объект был **возведен на предоставленном** (или выделенном иным образом) для его строительства **земельном участке**

Некапитальные гаражи



Некапитальные гаражи

В случае если гараж не отвечает признакам, позволяющим отнести его к недвижимым вещам, такой гараж будет считаться некапитальным (движимое имущество)

Государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости подлежат права исключительно на недвижимое имущество (капитальные гаражи).

Таким образом, **права на некапитальный гараж не могут быть зарегистрированы.**

Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что некапитальные строения, сооружения – это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений)

IV Содействие гражданам

Закон «О гаражной амнистии» предусматривает, что органы местного самоуправления вправе оказывать содействие гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены. При этом перечень конкретных мер по оказанию содействия будет зависеть от конкретного региона.

В частности, к таким мерам могут относиться:

- ✓ **организация и проведение рабочих встреч** с представителями гаражных кооперативов в целях выявления проблем, сложившихся в конкретном гаражном кооперативе, и путей их решения
- ✓ **консультирование граждан** по вопросу применения «гаражной амнистии» с учетом конкретной ситуации и имеющихся у граждан на руках документов
- ✓ **помощь в подготовке документов** (например, схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории)
- ✓ **заблаговременный анализ архивных документов**, находящихся на хранении в органах местного самоуправления, подтверждающих создание гаражей либо **предоставление земельных участков гаражным кооперативам** для выдачи таких документов гражданам с целью дальнейшего оформления прав на гаражи и земельные участки под ними

- ✓ взаимодействие с местными организациями, которыми ранее осуществлялась техническая инвентаризация объектов капитального строительства, с целью **выдачи гражданам архивных документов технической инвентаризации** для целей использования для оформления прав на гаражи и земельные участки под ними
- ✓ **взаимодействие с территориальным органом Росреестра** на территории региона по подаче органами публичной власти заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на гаражи и земельные участки под ними после предоставления таких земельных участков гражданам в собственность бесплатно
- ✓ **финансирование кадастровых работ** в отношении гаражей и земельных участков под ними (при наличии имеющихся бюджетных средств)



Росреестр

**Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)**



Единый справочный телефон:

8 (800) 100-34-34



**Адрес приёма корреспонденции
в центральном аппарате Росреестра:**

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19



rosreestr.gov.ru



vk.com/rosreestr_ru



[max.ru/rosreestr](https://t.me/max_ru_rosreestr)