

ОФОРМЛЕНИЕ ГАРАЖЕЙ В СОБСТВЕННОСТЬ ПО УПРОЩЕННОЙ ФОРМЕ, «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ»

Горюнова Оксана Ивановна, старший преподаватель кафедры «Землеустройство и кадастры»,
ИЗКиП

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

e-mail: Gorunova11@mail.ru

Аннотация. В статье изучен порядок оформления гаражей по упрощенной форме, попадающих под «гаражную амнистию», рассмотрены плюсы и минусы проведения «гаражной амнистии»

Ключевые слова: гараж, «гаражная амнистия», условия попадания под амнистию.

REGISTRATION OF GARAGES INTO PROPERTY IN A SIMPLIFIED FORM, "GARAGE AMNESTY"

Goryunova Oksana Ivanovna, senior lecturer of the Department of "Land Management and Cadastres",
Institute of Land Management, Cadastre and Environmental Management

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

e-mail: Gorunova11@mail.ru

Abstract. The article examines the procedure for registration of garages in a simplified form that fall under the "garage amnesty", considers the pros and cons of the "garage amnesty"

Key words: garage, "garage amnesty", conditions for falling under the amnesty.

По данным Росреестра, из 5,6 млн. гаражных строений, поставленных на кадастровый учет, на 2 млн. не оформлены права собственности.

1 сентября 2021 года Закон о гаражной амнистии (Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»)) вступил в законную силу, что дает возможность оформить гаражи по упрощенной системе с предоставлением минимального пакета документов.

Данный закон позволит зарегистрировать право собственности на гараж, а так же оформить земельный участок под ним бесплатно.

Действовать данный закон будет на протяжении пяти лет до 1 сентября 2026 года.

Владельцам гаражей воспользоваться «гаражной амнистией» будет возможно при соблюдении следующих условий:

1. Принадлежащий гараж построен до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса РФ, а именно до 29.12 2004 года;

2. Гараж не признан самовольной постройкой по решению суда или органа местного самоуправления;

3. Гараж является объектом капитального строительства, то есть имеет прочную связь с землей.

Стоит отметить, что для оформления гаража в собственность не будут являться препятствием следующие обстоятельства:

1. Наличие у гаража общих стен с другими гаражами;

2. Земля под гаражом не оформлена;

3. Гаражный кооператив, членом которого являлся владелец, прекратил свое существование;

4. Продавец гаража умер или его местонахождение не известно;

5. После смерти родственников не был оформлен в наследство;

6. Земля под гаражом принадлежит ГСК на праве постоянного (бессрочного) пользования либо на праве аренды.

Для оформления права собственности на гараж необходимо быть собственником земельного участка, на котором он находится. Проверить стоит ли земельный участок на кадастровом учете можно обратившись в:

1. Многофункциональный центр
2. Филиал кадастровой палаты по месту проживания;
3. Орган местной администрации;
4. Управление Росреестра
5. Кадастровому инженеру [2, С. 63-67].

Кроме того, информацию о земельном участке можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра либо официальном сайте ведомства (раздел «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»)

Если оказалось, что земельный участок под гаражом не поставлен на кадастровый учет, то необходимо будет его образовать. Процесс образования земельного участка проходит в несколько этапов:

В первую очередь уточнить в местной администрации утверждался ли на территорию, где расположен гараж проект межевания территории. Если такой проект существует, то следует обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана на земельный участок в соответствии с утвержденным проектом межевания территории [3].

В том, случае, если проект межевания территории не утвержден, необходимо подготовить схему расположения земельного участка, опять же обратившись к кадастровому инженеру. После оформления такой схемы обратиться в орган публичной власти, распоряжающийся земельным участком под гаражом. Подать заявление о предварительном согласовании земельного участка. Ответ на заявление придет через тридцать дней.

Решение о предварительном согласовании оказалось положительным, то кадастровый инженер должен подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража [1, С.13-15].

Образование земельного участка завершается его постановкой на кадастровый учет при обращении в орган регистрации.

После осуществления кадастровых процедур на руки заявитель получит выписку из ЕГРН на земельный участок под гаражом.

Документы, необходимые для оформления гаража в собственность по амнистии:

1. Заявление о выделении земельного участка под существующим гаражом либо заявление о предварительном согласовании выделения земельного участка.

Документ, подтверждающий право собственности на гараж, зависит от способа строительства гаража – это может быть индивидуальный гараж или же гаражно-строительный кооператив.

Если земельный участок был предоставлен гражданину, то необходим документ, подтверждающий выделение земельного участка данному физическому лицу. В случае отсутствия такого документа можно приложить договор о подключении, технологическом присоединении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения или договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и соответствующие платежные документы, датированные до 29.12.2004 года. Так же можно представить документы о проведении государственного технического учета и технической инвентаризации гаража до 1.01.2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на тот момент [4].

Если земельный участок под строительство гаража был выделен гаражным кооперативом, то к заявлению прикладываются такие документы как:

договор о предоставлении земельного участка для осуществления гаражного строительства;
решение общего собрания гаражного кооператива о распределении земельного участка;
документ, подтверждающий выплату паевого взноса или документ, подтверждающий факт строительства гаража гражданином или кооперативом.

2. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, подтверждающую, что он образован.

3. Технический план на гараж.

На основании предоставленных документов администрация примет решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно и подаст в орган регистрации заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок и государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на сам гараж. После осуществления учетно-регистрационных действий гражданину будут переданы выписки и ЕГРН, подтверждающие право собственности на гараж и земельный участок.

Оформленный в собственность гараж влечет с одной стороны для собственника налоговое бремя, необходимо будет платить ежегодный налог, но с другой стороны официальная регистрация

сведений об объекте недвижимости в ЕГРН дает ряд преимуществ так, например, легальное владение имуществом позволяет совершать любые сделки. Опять же, если, по мнению экспертов, капитальные гаражи вскоре будут не актуальны и им на смену придут подземные и многоуровневые парковки, то собственник в любом случае не останется внакладе, ведь при изъятии земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд ему будет выплачена компенсация.

Наверное, есть смысл сказать и о подводных камнях «гаражной амнистии», начнем с того, что принятые правила «гаражной амнистии» направлены преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи, а не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек и логичнее было бы ее назвать «земельно-гаражной амнистией». Несмотря на то, что речь идет об упрощенной форме оформления собственности на гаражи, а значит не придется тратиться на оплату государственной пошлины за регистрацию права и выкупать землю у государства не придется, но если земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет, то придется подготовить схему расположения земельного участка, на котором находится неоформленный гараж, заплатив 5 – 8 тыс. рублей, по утвержденной схеме расположения земельного участка провести межевание, которое стоит 10, а то и 20 тыс. рублей и конечно подготовить технический план гаража еще 5-10 тыс. рублей. В итоге владельцу придется расстаться с «кругленькой» суммой. Безусловно, это дешевле, чем выкупать земельный участок, но, тем не менее не бесплатно.

Список литературы

1. Горюнова О.И. Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства /Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. Мат-лы международной научно-практической конференции Изд-во: Краснояр. гос. агр. ун-т, Красноярск, 2021. С. 13-18
2. Мамонтова С.А. Качество услуг многофункциональных центров в системе управления недвижимым имуществом. Проблемы современной аграрной науки: материалы международной научной конференции. Изд-во: Краснояр. гос. агр. ун-т. Красноярск, 2020. С. 63-67
3. Методические рекомендации о реализации "гаражной амнистии" [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> - (дата обращения 27.09.2021)
4. "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ [Электронный ресурс].– URL: <http://www.consultant.ru/> - (дата обращения: 27.09.2021)