

«Вопрос-ответ»: Можно ли по «гаражной амнистии» зарегистрировать право на гараж без оформления земельного участка под ним

Управление Росреестра по Челябинской области, продолжая серию разъяснительных материалов, представляет порядок регистрации прав собственности на бытовую недвижимость. Сегодня в еженедельной рубрике «вопрос-ответ» разберем ситуацию, когда гражданин планирует по «гаражной амнистии» зарегистрировать право только на гараж без оформления земельного участка под ним.

Несмотря на большое количество информационных материалов по «гаражной амнистии», у граждан до сих пор возникают некоторые вопросы по данной теме, которые требуют дополнительных пояснений. На вопрос, можно ли отдельно зарегистрировать право на гараж, не оформляя в собственность земельный участок под ним, отвечает **начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Юлия Коваленко**: Действующее законодательство дает возможность оформить право собственности на гараж в гаражно-строительном кооперативе (ГСК) несколькими способами, которые зависят от года постройки гаража и имеющихся на него документов.

В случае, если гараж возведен до 30.12.2004, то оформить право собственности на него возможно в рамках «гаражной амнистии» (Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Должны быть соблюдены следующие условия: 1) гараж возведен до 30.12.2004 и является объектом капитального строительства; 2) у физического лица, либо у ГСК, имеется право пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Важно понимать, что в рамках «гаражной амнистии» оформление права собственности на гараж возможно только при одновременном предоставлении гражданину земельного участка под ним в собственность или аренду, следовательно зарегистрировать только гараж без оформления земельного участка под ним нельзя.

В том случае, если гараж построен после 30.12.2004 либо имеется акт ввода объекта в эксплуатацию, то возможно применение общего порядка. Кадастровый учет и регистрация прав на созданные здания осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок (ч.10 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Проведение государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на гараж возможно при предоставлении:

- документов, подтверждающих предоставление земельного участка ГСК;
- акта государственной приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативных гаражей, выданный до 30.12.2004, либо разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданное после 30.12.2004;
- справки ГСК, подтверждающей принадлежность гаража члену ГСК;
- разрешения суда о признании права собственности на гараж.

К заявлению об осуществлении учетно-регистрационных действий необходимо приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером.

Таким образом, южноуральцы вправе выбрать наиболее удобный для себя способ приобретения права собственности на гараж, с учетом имеющихся у владельца такого объекта документов.

