



«Гаражная амнистия»: особенности оформления земли под гаражом

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает разъяснять жителям региона актуальные вопросы в рамках реализации «гаражной амнистии». Порядок, предусмотренный Федеральным законом № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», позволяет оформить в собственность гаражи и земельные участки под ними. Он действует с 1 сентября 2021 года (установленный срок – 5 лет).

В сегодняшней подборке объединим ответы на обращения граждан, которых интересовали постановка на кадастровый учёт и регистрация прав именно на земельные участки под гаражами.

Можно ли зарегистрировать право собственности на земельный участок в рамках «гаражной амнистии», если зарегистрировано право собственности на помещение (гараж)?

Одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о них внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Чтобы внести изменения в ЕГРН и указать вид объекта – «здание» и на его назначение – «гараж», нужно написать заявление (ч. 1 ст.18 Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ).

Исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или аренду имеют собственники расположенных на них зданий и сооружений (п.1 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ).

При этом собственник гаража – объекта капитального строительства, возведенного до 30 декабря 2004 года – вправе приобрести такой земельный участок в собственность бесплатно.

Исключение! Случаи, когда участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Обращаем внимание! Собственник здания (гаража) вправе обратиться в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления для получения в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположен гараж. В общем порядке приобретения такого земельного участка осуществляется за плату.

Является ли наличие справки о выплате паевого взноса обязательным условием для приобретения земельного участка и гаража в рамках «гаражной амнистии»?

Наличие сведений о выплате паевого взноса не является единственно возможным условием для приобретения гражданином земельного участка и расположенного на нем гаража в рамках реализации «гаражной амнистии».

Если земельный участок образован из участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации к заявлению прилагаются:

- документ, подтверждающий предоставление или выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный

участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;

- решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая, в том числе без указания на то, что выплата такого пая является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;

Обращаем внимание! При отсутствии одного из вышеперечисленных документов к заявлению могут быть приложены и другие, в том числе, технический паспорт объекта недвижимости (выдавался до 1 января 2013 года), договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг.

1. схема расположения земельного участка (если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, где предстоит образовать такой земельный участок);
2. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель;
3. документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

Могут ли отказать в предоставлении испрашиваемого земельного участка для строительства индивидуального гаража в случае превышения предельного размера испрашиваемого земельного участка?

Предельные параметры и размеры земельных участков могут применяться только, если они предусмотрены видом разрешенного использования испрашиваемого земельного участка для строительства индивидуального гаража.

Возможно ли в рамках «гаражной амнистии» приобрести земельный участок под несколькими гаражами?

Закон о «гаражной амнистии» не устанавливает однократность предоставления земельного участка в собственность бесплатно для размещения гаража. При соблюдении условий, предусмотренных законом «о гаражной амнистии», возможно оформление права собственности в упрощенном порядке на несколько гаражей и земельных участков под ними.

Напомним южноуральцам, что на сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru) размещены методические рекомендации по «гаражной амнистии». В них собрана полезная информация о том, как воспользоваться упрощенным порядком, куда необходимо обращаться, какие документы потребуются для оформления гаража и земли под ним. Кроме того, в документе приводятся полезные советы, разъясняются конкретные случаи, на которые распространяется действие закона.

и филиала Роскадастра по Челябинской области