

Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



Как зарегистрировать гараж, который блокирован общими стенами с другими одноэтажными гаражами?

Одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями.

Для их регистрации сначала необходимо изменить в сведениях в ЕГРН вид объекта на «здание» и его назначение на «гараж».



Соответствующее заявление может быть представлено в орган регистрации прав:

- исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража;
- собственником гаража;
- гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;
- лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

Дальнейшая регистрация прав на такие гаражи осуществляется в порядке, установленном законом о регистрации недвижимости (ст. 70 Закона № 218-ФЗ).



Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



Где должна проходить граница стены гаража, если гараж имеет общие стены и крышу со смежными гаражами?



Границы гаража определяются при проведении кадастровых работ на основании документов и сведений, предоставленных заказчиком. При отсутствии проектной документации контур гаража определяется исходя из толщины стен, являющихся общими для соседних гаражей.

Кто утверждает порядок разработки схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями?



Схема размещения некапитальных гаражей, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления в порядке, определенном нормативным правовым актом каждого субъекта Российской Федерации (ст. 39.36-1 ЗК).



Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



В каком случае нужна схема расположения земельного участка под гаражом?



Документ потребуются, если земельный участок, на котором расположен гараж, только предстоит поставить на кадастровый учет, а проект межевания территории отсутствует. В этом случае к заявлению должна быть приложена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Нужно ли предварительно утверждать проект межевания территории для образования земельных участков, занятых гаражами, в рамках комплексных кадастровых работ?



Образование земельных участков, занятых гаражами, должно быть предусмотрено проектом межевания территории. Если документ отсутствует и нет возможности проведения комплексных кадастровых работ, образование земельных участков может быть обеспечено путем выполнения обычных кадастровых работ на основании утвержденной схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.



Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



Если утвержденный проект межевания территории не будет содержать сведения о земельных участках, занятых гаражами, требуется ли внесение изменений в проект межевания территории?



Требуется, поскольку при наличии утвержденного проекта межевания территории образование земельных участков, занятых гаражами, должно осуществляться в соответствии с этим документом. (ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ).

За чей счет выполняются кадастровые работы или комплексные кадастровые работы?



Кадастровые работы по подготовке межевого плана (при необходимости образования земельного участка) и технического плана обеспечиваются лицом, заинтересованным в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж (ст. 39.15 ЗК РФ).

При этом органы местного самоуправления могут обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков, занятых гаражами, в случае, если в бюджете были заложены средства на указанные цели (ч.7 ст.36 Закона № 221-ФЗ).



Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



Можно ли оформить в собственность несколько гаражей?



В российском законодательстве нет ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Действует ли «гаражная амнистия», если гражданина исключили из гаражного кооператива?



Да, порядок предоставления земельных участков распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе (п. 7 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ).



Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?



Может ли наследник воспользоваться «гаражной амнистией», если гараж не был передан по наследству?



Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику (ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ). Для этого наследник должен представить документы наследодателя, подтверждающие его права на гараж, а также свидетельство о праве на наследство. В документе гараж может быть не поименован, однако наличие такого свидетельства является основанием для оформления прав на земельный участок и гараж.

Росреестр разработал методические рекомендации о реализации «гаражной амнистии» «Как оформить гараж?».

В документе собрана полезная информация о том, как воспользоваться «гаражной амнистией», приводятся полезные советы, разъясняется на какие конкретно случаи распространяется действие закона, какие потребуются документы, а также представлены их образцы.

