

**22.03.2023**

**Как оформить в собственность земельный участок под гаражом**

Гражданин, являющийся собственником гаража, может приобрести в собственность земельный участок под этим гаражом, находящийся в государственной или муниципальной собственности. При определенных условиях можно оформить земельный участок в собственность в упрощенном порядке, получившем название "гаражная амнистия". *«Упрощенный порядок при оформлении прав распространяется на земельные участки и расположенные на них гаражные боксы в линейках гаражей, возведенные до 31 декабря 2004 года, до введения в действие Градостроительного кодекса РФ. Также на объекты капитального строительства (капитальные гаражи), которые не были признаны самовольной постройкой»,* - отметила И.В. Гладких***,*** начальник Колпашевского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Томской области.

Чтобы приобрести в собственность земельный участок под принадлежащим вам гаражом, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма:

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка подается в орган местного самоуправления в случаях, если земельный участок не образован или его границы подлежат уточнению. К заявлению необходимо приложить, в частности:

документ, устанавливающий (удостоверяющий) право собственности на гараж (если оно не зарегистрировано в ЕГРН);

документ, устанавливающий (удостоверяющий) права на земельный участок, если такое право не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии);

схему расположения земельного участка (если участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания соответствующей территории);

документ, подтверждающий полномочия представителя (если с заявлением обращается представитель).

Если земельный участок не образован, и его границы не требуют уточнения, то кадастровым инженером в результате кадастровых работ будет подготовлен межевой план земельного участка, являющийся основанием для государственного кадастрового учета. Межевой план готовится в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

По итогам рассмотрения заявления уполномоченный орган при отсутствии оснований для отказа не позднее 14 календарных дней со дня поступления заявления подготовит и подпишет проект договора купли-продажи земельного участка и выдаст их вам для подписания, он же и будет являться основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Если же гараж возведен на земельном участке до 30.12.2004 и не признан в установленном порядке самовольной постройкой, подлежащей сносу, то при определенных условиях до 01.09.2026 (в рамках «гаражной амнистии») можно приобрести право собственности на находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок под таким гаражом бесплатно.

Это возможно в следующих случаях:

земельный участок для размещения гаража предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой, этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;

земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, либо право на использование такого земельного участка возникло у такого кооператива по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок под гаражом распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Такой гараж может быть блокирован общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящим объектом капитального строительства. При этом "гаражная амнистия" распространяется в том числе на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе, в том числе вследствие его ликвидации или исключения из единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица.

Указанные земельные участки предоставляются гражданам в том же порядке, как указано выше, но с определенными особенностями. Например, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются:

документ о предоставлении гражданину земельного участка или о возникновении у гражданина права на использование земельного участка по иным основаниям, либо документ, подтверждающий предоставление земельного участка, из которого образован (должен быть образован) испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, либо документ, подтверждающий приобретение указанным кооперативом права на использование такого земельного участка по иным основаниям;

решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) земельного участка (иной документ, устанавливающий такое распределение), и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) документ, подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином (указанные документы представляются, если земельный участок был предоставлен гаражному кооперативу);

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);

документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель);

технический план гаража.

Если вышеуказанные документы у гражданина отсутствуют, к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов:

заключенные до 30.12.2004 договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;

документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 01.01.2013 в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до 30.12.2004.

Региональным законодательством может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка условиям, необходимым для оформления прав на него по "гаражной амнистии", в случае отсутствия у гражданина вышеуказанных документов. На территории Томской области 19 августа 2021 года был принят Закон № 90-ОЗ «О реализации на территории Томской области отдельных положений Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ, который также вступил в силу 1 сентября 2021 года.

Указанным Законом № 90-ОЗ установлены:

- полномочия органов государственной власти Томской области по регулированию отдельных отношений по реализации на территории Томской области отдельных положений Закона № 79-ФЗ;

- перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5 - 7 указанной статьи, подтверждающих такое соответствие;

- состав и порядок осуществления мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах муниципальных образований Томской области гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, и оказание содействия пользователям в приобретении прав на них и на земельные участки, на которых расположены гаражи.

При наличии соответствующих документов земельный участок также может быть предоставлен наследнику вышеуказанного гражданина либо лицу, приобретшему гараж у вышеуказанного гражданина по соглашению.

Если земельный участок под гаражом является ограниченным в обороте, то он подлежит предоставлению гражданину в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок.

Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный земельный участок (договора аренды земельного участка) осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом (при необходимости) расположенного на нем гаража и регистрацией права собственности на гараж по заявлению уполномоченного органа, предоставившего гражданину земельный участок. Такое заявление должно быть подано уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении гражданину земельного участка. Если в указанный срок заявление уполномоченным органом не подано, гражданин вправе обратиться с таким заявлением самостоятельно в любой офис МФЦ. Информацию об адресах и времени работы офисов приема МФЦ можно получить, воспользовавшись ссылкой https://md.tomsk.ru/, либо по телефону регионального центра телефонного обслуживания 8-800-350-08-50 (звонок бесплатный на территории всей Томской области).

Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельного участка, предназначенного для строительства гаража для собственных нужд, составляет 3 рабочих дня с даты приема заявления органом регистрации прав или 5 рабочих дней с даты приема заявления в МФЦ.

Материал подготовила Ирина Гладких

начальник Колпашевского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра

по Томской области