****

**Гаражная амнистия в вопросах и ответах**

**С 1 сентября вступил в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», за которым еще на стадии написания закрепилось неофициальное название закона о гаражной амнистии.**

**Разберемся, что из себя представляет гаражная амнистия и какие нововведения помогут бесплатно оформить в собственность старый гараж и землю под ним.**

**Поможет нам в этом руководитель Управления Росреестра по Республике Алтай Лариса Вопиловская.**

**- В чем основная суть закона о гаражной амнистии?**

- Всем известно, что большинство ГСК в СССР было организовано в 70–80-е годы прошлого века. Они появлялись при заводах, учреждениях, совхозах или просто создавались группами инициативных автолюбителей. Организовывали их по образцу дачных и жилищных кооперативов, гаражи считались коллективной собственностью пайщиков.

Разномастные блоки строили из того, что нашел хозяин, часто без строгого плана. Хорошо, если удавалось соблюсти одинаковую площадь боксов и хоть какое-то единообразие фасадов.

Привести в порядок это хозяйство если не внешне, то хотя бы в рамках имущественных и земельных отношений и призван закон о гаражной амнистии.

Его суть в том, чтобы помочь гражданам закрепить за собой право собственности на гаражи и земельные участки под ними, имея на руках минимальный набор документов. Закон о гаражной амнистии будет действовать до 1 сентября 2026 года, но советуем не затягивать с оформлением.

**- Почему владельцы гаражей не оформляли их в собственность?**

- Многие были бы и рады оформить помещения для машин в собственность, но без решения суда это было практически невозможно.

Дело в том, что в большинстве старых кооперативов отсутствуют акты ввода в эксплуатацию объектов. А без них членам ГСК невозможно зарегистрировать право собственности и получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Такое положение вещей не позволяет гражданам распоряжаться своей недвижимостью, например, законно продать или передать по наследству.

Новый закон позволит в упрощенном порядке стать полноправными собственниками таких объектов недвижимости.

**- Как понять, можно ли оформить гараж, которым гражданин пользуется долгие годы, по новому закону?**

- Вы можете оформить гараж при соблюдении одновременно трех условий:

1) гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землей,

2) гараж построен до 29.12.2004 года (до введения в действие Градостроительного кодекса),

3) гараж не признан самовольной постройкой по решению суда или органа местного самоуправления.

Прежде чем начать оформление гаража, тщательно посмотрите все документы, которые у вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к гаражу, который вы используете. Каждый из этих документов
может пригодиться при оформлении.

**- Какие документы могут являться основанием для оформления прав на гараж?**

Это могут быть любые справки, решения, технические описания, решения гаражного кооператива:

- любое решение органа власти, подтверждающее, что вам когда-то был предоставлен участок под гараж,

- любое решение завода, фабрики, колхоза, совхоза или какого-то еще предприятия, при котором был построен гараж,

- любой документ, подтверждающий выплату пая в гаражном кооперативе,

- решение общего собрания кооператива, подтверждающее распределение вам гаража,

- старый техпаспорт на гараж от БТИ,

- документы о подключении гаража к электросетям или иным инженерным сетям,

- документы о наследстве, если гараж принадлежал вашему наследодателю,

- документы, подтверждающие приобретение вами гаража у другого лица.

Если у вас нет указанных документов, это не означает, что вы не сможете оформить гараж, региональные органы власти вправе расширять этот перечень документов.

**- Итак, гражданин убедился, что его гараж подходит под гаражную амнистию, у него есть перечисленные документы. С чего начать оформление гаража? Куда необходимо обращаться?**

- Законодатель максимально упростил процедуру регистрации капитальных гаражей и земли под ними. Для начала оформления необходимо подать заявление в администрацию того муниципального образования, на территории которого зарегистрирован кооператив, и приложить любой документ, подтверждающий право на постройку.

Если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, необходимо его образовать. Для этого составляется схема границ участка — самостоятельно или при помощи кадастрового инженера.
Заявление с приложенной схемой муниципалитет рассмотрит в течение 30 дней. Имея на руках положительное решение, нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он составит межевой план участка и технический план на строение.

Затем необходимо обратиться в Росреестр для постановки участка на кадастровый учет.

Это можно сделать:

- через МФЦ

- онлайн через портал Росреестра (нужна электронная подпись)

- воспользовавшись услугами кадастрового инженера.

По результатам данной процедуры вы получаете выписку из Единого государственного реестра недвижимости на землю под вашим гаражом.

Выписку из ЕГРН, технический план гаража и решение о предварительном согласовании нужно направить в местную администрацию.

Дальше уже все делает только сама местная администрация:

1) принимает решение о предоставлении вам в собственность земельного участка под гаражом бесплатно,

2) подает в Росреестр заявление о регистрации вашего права собственности на участок, государственном кадастровом учете гаража, регистрации вашего права собственности на гараж,

3) передает вам выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

Получив выписку из ЕГРН на земельный участок и гараж, можете быть уверены, что вы достигли нужного результата, теперь гараж ваш.

**- Амнистируют ли металлические гаражи?**

- Упрощенный порядок распространяется и на регистрацию земли под металлическими сварными гаражами, которые также были установлены до 30 декабря 2004 года. Подчеркну, речь идет только о тех участках, которые ранее выделили кооперативам именно под строительство гаражей.

Также законом предусматриваются гарантии для людей с ограниченными возможностями. В советское время местные исполкомы шли навстречу инвалидам и выделяли им места под металлические гаражи недалеко от дома. Новый закон закрепляет право инвалидов на использование земельного участка под гараж бесплатно и вблизи места жительства.

Однако и в этом случае подразумевается существенная оговорка: получить такой участок в собственность не получится, он останется во владении муниципалитета.

Новая норма не коснется и так называемых «ракушек». Мало кто знает, но такие легкие металлоконструкции не считаются строениями, а относятся к разряду автомобильных тентов. В 90-е годы прошлого века из-за нестыковки в законодательстве «ракушки» стали особенно популярны в больших городах. Их ставили прямо у стен домов, на детских площадках и других территориях общего пользования. Даже если такой, назовем его с натяжкой, гараж, стоял на одном месте десятилетиями, узаконить его не получится.

**- А можно ли оформить в упрощенном порядке гараж, который используется в коммерческих целях, например, это мастерская или автосервис?**

- Под амнистию не попадают гаражи, которые используются в коммерческих целях, названные вами мастерские или автосервисы.

Амнистия не распространяется на подземные паркинги и гаражи, возведенные в рамках долевого строительства многоквартирного дома, а также на пристройки к офисным и промышленным зданиям.

Нельзя будет воспользоваться упрощенной процедурой регистрации, если гараж является частью конструкции жилого или садового дома.

**- К каким затратам необходимо готовиться, чтобы оформить гараж в рамках гаражной амнистии?**

- Никаких платежей в пользу государства закон о гаражной амнистии не предусматривает. В частности, платить госпошлину за регистрацию прав на гараж и землю не нужно. Но! Скорее всего, понадобится заказывать ряд работ кадастровому инженеру, а эти специалисты трудятся платно, на договорной основе.

Если у вас остались вопросы, информирую о том, что еженедельно, по понедельникам, Управлением Росреестра по Республике Алтай проводится «горячая» телефонная линия по вопросам гаражной амнистии, звоните 4-85-11.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай