



## **«Гаражная амнистия»: особенности оформления земли под гаражом**

Более года в России действует «гаражная амнистия». Более 100 тысяч людей уже бесплатно и в упрощенном порядке оформили в собственность гаражи и землю под ними. Эксперты Росреестра продолжают отвечать на часто задаваемые вопросы.

### **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 которых 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! Случай, 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.

### **Может ли гражданин оформить в собственность земельный участок и расположенный на нем гараж, если участок расположен в границе полосы отвода железной дороги?**

Земельные участки полосы отвода железной дороги находятся в федеральной собственности и предоставляются ОАО «РЖД» для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта.

Предоставление такого участка в собственность возможно путем образования отдельного земельного участка под гаражом при условии отказа ОАО «РЖД» от права его аренды в установленном порядке.

**В случае если орган государственной власти или орган местного самоуправления принял решение о резервировании земельного участка, может ли быть реализована «гаражная амнистия»?**

Если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, он может быть предоставлен гражданину в аренду на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом земельные участки подлежат предоставлению в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок. ([п.19 ст. 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ](#)).

**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, при которой был организован кооператив, 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.

- схема расположения земельного участка (если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель;
- 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.

#### **Справочно:**

Применение Закона «О гаражной амнистии» обеспечивается государственными и муниципальными органами на постоянной основе. Ранее Росреестр разработал [методические рекомендации](#), которые помогают разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Также ведомство публикует [ответы на часто задаваемые вопросы](#) по реализации положений «гаражной амнистии».

---

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)