

**Совещание с председателями ГСК и представителями муниципалитетов прошло в Управлении Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике. На повестке дня : «Гаражная амнистия». Докладчик: начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости Жанна Мишарева.**

В России начала действовать «гаражная амнистия». До 1 сентября 2026 года граждане могут оформить в собственность в упрощенном порядке гараж и земельный участок под ним.

### **Зачем нужна «гаражная амнистия»?**

Новый закон позволяет гражданам в течение пяти лет - до 1 сентября 2026 года - в максимально упрощенном порядке зарегистрировать право собственности на гаражи и земельные участки под ними.

### **Как оформляли гаражи раньше? С какими трудностями сталкивались владельцы?**

Зачастую у гаражных кооперативов отсутствует разрешительная документация (разрешение на ввод в эксплуатацию и на строительство) и землеотводные документы. В таких случаях владельцам гаражей приходилось обращаться в суд, чтобы доказать и зарегистрировать свое право собственности.

Основным документом необходимым для регистрации права в большинстве случаев являлась справка председателя гаражного кооператива о полной выплате паевых взносов.

### **Какие гаражи попадают под «амнистию»?**

- объекты капитального строительства, то есть имеющие прочную связь с землей и фундамент;
- гараж был возведен до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ — до 30 декабря 2004 года;
- гараж не признан в судебном или ином предусмотренном законом порядке самовольной постройкой, подлежащей сносу.

### **Каких объектов «гаражная амнистия» не коснется?**

- гаражей, не являющихся объектами капитального строительства;
- строений, расположенных на территории индивидуальных домовладений;

- объектов, используемых для предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;
- ведомственных гаражей;
- гаражей, расположенных в подземном паркинге многоквартирных домов и офисных зданий;
- объектов, построенных после 2004 года.

### **Куда обращаться, чтобы воспользоваться «гаражной амнистией»?**

Жителям Нальчика необходимо обратиться в администрацию города. Если гараж и земельный участок расположены в районе, либо находятся в собственности города республиканского значения, то уполномоченными органами являются соответствующие администрации районов и городов.

### **Какие документы необходимы?**

Владелец гаража может предоставить любые документы, подтверждающие, что он использует данный объект:

- справка, выданная председателем ГСК, о полной выплате паевых взносов;
- землеотводные документы;
- решение о выделении земельного участка под строительство гаража, выданное организацией, в которой человек раньше работал и на территории которой построен гаражный кооператив;
- договоры о подключении к электрическим или инженерным сетям (заключены до 2004 года);
- квитанции об оплате коммунальных услуг, например, электроэнергии;
- членская книжка гаражного кооператива;
- технический паспорт на гараж и другие документы.

Как отметила Жанна Мишарева, органы государственной власти и местная администрация могут самостоятельно запросить дополнительные документы. Поэтому лучше заранее уточнять, какие еще справки необходимы для оформления гаража в собственность.

### **Как оформить земельный участок под гаражом?**

Закон о «гаражной амнистии» предусматривает возможность бесплатного предоставления земельного участка в собственность владельцу гаража. Если участок по каким-то причинам ограничен в обороте, то его предоставляют в аренду.

В случае, если раньше не образован участок, не поставлен на кадастровый учет и не размежеван, то необходимо обратиться в администрацию с заявлением об утверждении схемы расположения участка. Затем нужно написать заявление о предварительном согласовании предоставления этого земельного участка. К нему приложить все документы, подтверждающие право владельца гаража.

При положительном решении администрации следует обратиться к кадастровому инженеру, чтобы он отмежевал участок и изготовил технический план на гараж. Можно самостоятельно заключить с ним договор. В целях снижения финансовой нагрузки рекомендуется заранее уточнить насчет проведения комплексных кадастровых работ на территории своего ГСК.

После постановки участка на кадастровый учет нужно обратиться в администрацию. Органы местного самоуправления принимают решение о бесплатном предоставлении земельного участка, либо, если имеются ограничения в использовании, либо участок обременен и не должен предоставляться в частную собственность, то его предоставляют в аренду.

По закону в течение пяти рабочих дней с момента предоставления участка в собственность или заключения договора аренды администрация самостоятельно подает заявление о государственной регистрации права собственности на гараж и земельный участок от имени заявителя.

После регистрации права собственности Росреестр направляет в администрацию выписку, подтверждающую, что право собственности на земельный участок и гараж зарегистрировано. Затем документы передают собственнику объекта. На этом процедура оформления в упрощенном виде гаража и участка под ним завершена.

### **Если гараж перешел по наследству, он попадает под «амнистию»?**

В случае, если гараж, которым пользуется гражданин, был унаследован, необходимо предоставить свидетельство о праве на наследство. Если объект подходит под условия «гаражной амнистии», то предоставив подтверждающие документы, можно оформить право собственности в упрощенном порядке.

### **Какие правила размещения некапитальных гаражей предусматривает закон?**

Порядок размещения устанавливают на основании схемы, утвержденной местной администрацией, либо Минимуществом. В соответствии с ней будет понятно на какой территории и в каком порядке будут размещены некапитальные гаражи.

Некапитальные гаражи не являются объектами недвижимости. Право собственности на них не регистрируется. К ним относятся металлические конструкции.

Использование и размещение некапитальных гаражей в соответствии с утвержденной схемой осуществляется за плату. Ее размер и порядок взимания устанавливает местная администрация.

Владельцам таких гаражей нужно обратиться с заявлением в местную администрацию, чтобы их включили в утвержденную схему размещения.

Земельные участки под некапитальными гаражами не предоставляют ни в собственность, ни в аренду. Но есть исключение из общего правила. Если металлический гараж расположен на территории гаражного кооператива, у которого земельный участок оформлен, то землю под некапитальным гаражом можно оформить в собственность.

### **Как быть тем, у кого гараж находится в ряду в гаражном кооперативе?**

Законом предусмотрено, что под действие «гаражной амнистии» попадают как индивидуальные гаражи, так и боксы, которые имеют общие стены, крышу, фундамент и коммуникации. Более того, одноэтажные блокированные гаражи будут признаваться самостоятельными зданиями, для того чтобы под ними можно было оформить земельные участки.