

КАК ОФОРМИТЬ ГАРАЖ?

**Методические рекомендации
о реализации "гаражной амнистии"**





«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»)

Настоящие рекомендации подготовлены для оказания помощи гражданам в оформлении гаражей, которыми они пользуются долгие годы.

Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), вступающий в силу **с 1 сентября 2021 года**, предоставит широкие возможности для гражданина наконец-то стать законным владельцем своего гаража, зарегистрировав право собственности на него в Едином государственном реестре недвижимости. После этого гараж будет официально ВАШ, и это будет признано государством.

Закон предусматривает возможность не только оформления самого гаража, но и **бесплатного предоставления земли под ним**.

Настоящие рекомендации пошагово расскажут о том, как воспользоваться новым законом, на какие конкретно случаи он распространяется.

В реализации Вашего права на оформление гаража призваны **помочь органы местной, региональной и федеральной власти**.

Закон действует до 1 сентября 2026 года, поэтому не стоит откладывать оформление гаража в долгий ящик.

Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону



Вы сможете оформить гараж при соблюдении **одновременно трёх условий:**

1

Гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землёй

2

Гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004)

3

Гараж НЕ признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления



Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону



Вам **не мешают** оформить гараж следующие обстоятельства:

- 1** Гаражный кооператив, членом которого Вы являлись, уже не существует
- 2** Ваш гараж имеет общие стены с другими гаражами и находится с ними в одном ряду
- 3** У Вас не оформлена земля под гаражом
- 4** Гражданин, у которого Вы приобрели гараж, умер, или Вам о нём ничего неизвестно
- 5** Гараж принадлежал кому-то из Ваших близких родственников, но после его смерти гараж по наследству не был оформлен
- 6** Земля под гаражом предоставлена кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды



Оформить гараж Вам позволят:

1

ЛЮБОЕ решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее Вам был предоставлен земельный участок под гаражом

2

ЛЮБОЕ решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж

3

Справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе

4

Решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение Вам гаража



5

Старый технический паспорт на гараж, который Вы заказывали для технической инвентаризации гаража

6

Документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения

7

Документы о наследстве, если гараж принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам)

8

Документы, подтверждающие приобретение Вами гаража у другого лица

Если у Вас нет указанных документов, это не означает, что Вы не сможете оформить гараж

Органы власти Вашего региона наделены полномочиями по определению других документов, которые являются основанием для оформления прав на гараж по «гаражной амнистии»



Вы убедились, что Ваш гараж подходит под «гаражную амнистию» (Шаг 1)

У Вас есть необходимые документы (Шаг 2)



Вам нужно выяснить, стоит ли земельный участок под Вашим гаражом на кадастровом учёте

Это можно сделать, обратившись:

- в МФЦ
- в орган местного самоуправления
- в Росреестр
- в филиал Кадастровой палаты в Вашем муниципальном образовании
- к кадастровому инженеру

Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

В случае если Ваш земельный участок не стоит на кадастровом учёте, Вам предстоит его образовать (см. Шаг 4)

В случае если Ваш земельный участок стоит на кадастровом учёте и у него есть точные границы, то переходите к Шагу 7. В этом случае Вам нужно обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана гаража

Шаг 4. Начало процедуры – образование земельного участка под гаражом



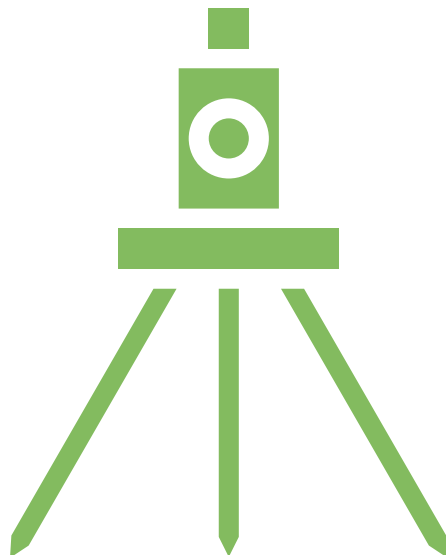
Уточните в местной администрации, **утверждался ли** на территорию, где расположен Ваш гараж, **проект межевания территории**. Это документ, который заранее определяет направления развития этой территории и границы земельных участков

ОДНАКО Вы можете этого не делать, сразу приступив к подготовке схемы границ участка под Вашим гаражом

НО нужно иметь в виду, что в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации **схему нельзя готовить там, где утвержден проект межевания**

Как подготовить схему? Кто это может сделать?

Вы можете сделать это самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру



Шаг 5. Схема есть, что дальше?



Когда схема расположения земельного участка подготовлена и оформлена в соответствии с установленными правилами, Вам предстоит официально обратиться в орган публичной власти, который распоряжается земельным участком под Вашим гаражом

- Если земельный участок находится в муниципальной собственности или в государственной неразграниченной собственности, – **это муниципалитет**
- Если гараж расположен на земле, которая находится в региональной собственности, то заявление нужно подавать в адрес региональной власти, если в федеральной – **то в Росимущество** (соответствующее региональное территориальное управление)

Вы подаете **заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка:**

_____ (наименование исполнительного органа государственной власти (или: органа местного самоуправления))
адрес: _____
от _____ (наименование или Ф.И.О.)
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
адрес электронной почты: _____

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка

На основании ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации _____ (наименование или Ф.И.О.) просит о предварительном согласовании предоставления _____ без проведения торгов земельного участка размером _____, расположенного по адресу: _____, кадастровый номер _____ (если границы такого земельного участка подлежат уточнению).

Основание предоставления земельного участка без проведения торгов:

_____ (указать основания в соответствии с ч. 2, 14-16, 20 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации")

_____ (наименование или Ф.И.О.) желает приобрести земельный участок на праве

_____ для использования в целях _____ (указать, что гараж возведен до дня вступления в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации)

"__" _____ г.

_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)



ВАЖНО! Земельный участок образуется в границах, соответствующих размещению Вашего гаража



Срок рассмотрения заявления – 30 дней

Шаг 6. Ваше заявление рассмотрено и принято положительное решение



По истечении **30 дней** с момента подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка Вы получаете **решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка**



Если Вы получили отказ в принятии такого решения, то такой отказ должен содержать конкретные и предусмотренные законом основания, по которым принято такое решение



На основании положительного решения Вы идете к кадастровому инженеру и просите его **подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража**



ПОМНИТЕ, что кадастровый инженер является лицом, у которого есть специальные знания, поэтому он точно знает, как именно подготовить эти документы



ВАЖНО! Заключите с кадастровым инженером договор подряда, где будут предусмотрены цена и сроки выполнения работ



ОЧЕНЬ ВАЖНО! Заранее обратитесь в местную администрацию, поскольку закон предусматривает возможность выполнения кадастровых работ за счёт бюджета

Шаг 7. Кадастровый инженер подготовил для Вас межевой план земельного участка и технический план гаража



Когда кадастровый инженер сообщил Вам, что документы готовы, Вам **нужно обратиться в Росреестр** для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет

Это можно сделать в **МФЦ** либо подать документы в **электронном виде**. Эту работу может сделать за Вас и сам **кадастровый инженер**, если Вы заранее с ним договорились об этом

По результатам данной процедуры Вы получаете выписку из ЕГРН на земельный участок под Вашим гаражом

Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления права на гараж и на земельный участок под ним





После того, как Вы прошли шаги 1 – 7, у Вас на руках имеются:

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок

Технический план на гараж

Если ранее до вступления в силу Закона «О гаражной амнистии» уже был проведен государственный кадастровый учёт гаража, то, возможно, на этом этапе у Вас есть и выписка из ЕГРН на сам гараж, однако права на него пока не зарегистрированы



Этих документов достаточно, чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж. Направьте эти документы официально в администрацию, они являются основанием для того, чтобы было принято решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

Что должна сделать администрация:

1

Принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно

2

Подать в Росреестр заявление о регистрации Вашего права собственности на земельный участок и о государственном кадастровом учете гаража, и о регистрации Вашего права собственности на гараж

3

Передать 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!**

Поделитесь положительным опытом с другими участниками гаражного сообщества и Вашими знакомыми, кому это может быть полезно



Здравствуй, Ефим Петрович!
Поздравьте меня, я оформил гараж в собственность! Хотите узнать, как это сделать? Я пришлю вам ссылку на методичку

А я и не знал, что так можно! Здорово!
Спасибо, что поделился!





1

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. Любые справки, решения, технические описания, решения гаражного кооператива могут являться основанием для оформления прав на гараж

2

Если Вы решили начать оформление гаража, прежде всего обратитесь в местную администрацию, узнайте, как на территории Вашего муниципалитета будет реализовываться «гаражная амнистия». Возможно, со стороны местной власти будет организована работа по всем гаражам и Вам можно будет избежать излишних процедур

3

Если Вам что-то непонятно в процедуре оформления, Вы всегда можете обратиться с письмом в центральный аппарат Росреестра, где Вам в письменном виде подробно дадут необходимые пояснения

4

Прежде чем оформлять гараж, обратитесь в местное БТИ, возможно, у них имеются на хранении документы, содержащие описание Вашего гаража. Возможно, это позволит Вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана гаража



Не все гаражи являются капитальными постройками, признаваемыми объектами недвижимости

Объектами недвижимости признаются те гаражи, которые имеют прочную связь с землей и которые невозможно перенести без причинения ущерба их назначению. Другими словами, если гараж нельзя перенести без его разрушения, то этот гараж является недвижимостью.



«Гаражная амнистия» не распространяет своё действие на некапитальные гаражи, в том числе гаражи типа «ракушка»



Вместе с тем закон предусмотрел ряд механизмов, затрагивающих и такие объекты

Во-первых, земля под ними не оформляется в собственность или в аренду. Муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, где отражаются места размещения этих гаражей. Порядок разработки этой схемы и включения в нее некапитальных гаражей устанавливается регионом. **ВАЖНО**, что по закону в эту схему могут входить и существующие некапитальные гаражи. По вопросу включения Вашего гаража в муниципальную схему требуется обратиться в муниципалитет

Во-вторых, следует учесть, что размещение некапитальных гаражей осуществляется за плату, размер которой будет установлен органами власти (по земле, находящейся в государственной собственности) и муниципалитетами (по земле, находящейся в муниципальной собственности)

Существует одна особенность, которая распространяется на гаражные кооперативы, которые сохранили свои права на землю (которые ранее были наделены правом постоянного (бессрочного) пользования), где расположены некапитальные гаражи. В частности, для граждан, владеющих некапитальными гаражами в таких кооперативах, закон также предусмотрел возможность **БЕСПЛАТНОЙ** приватизации земельных участков

Места для размещения средств передвижения инвалидов



- Размещение мест для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства также осуществляется на основании схемы, разрабатываемой муниципалитетом
- Для инвалидов подобное размещение является бесплатным и основывается на нормах Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»



Место для стоянки средств передвижения инвалидов может представлять собой обычную парковку (стоянку), либо некапитальный объект, который можно использовать для размещения транспортного средства инвалидов

Также для инвалидов закон «о гаражной амнистии» предусмотрел новый вид льготы в виде возможности первоочередного права на предоставление земельного участка для размещения гаража

Данное право предусматривает, что инвалиду для строительства нового гаража свободный земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов. При этом арендная плата не может быть выше земельного налога



Образцы возможных документов, прилагаемых к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка

КОПИЯ
ТРА. ф.293. от 1.11.11.78.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.03.1996 года г. Тамбов № _____

О предоставлении земельного участка
Гаражно-строительному кооперативу
_____ в одностороннее распоряжение
и о регистрации Устава

Рассмотрев заявление члена гаражно-строительного кооператива _____ и
учитывая согласие государственного племенного завода «Природный»,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Зарегистрировать Устав гаражно-строительного кооператива _____, утвержденный решением общего собрания гаражно-строительного кооператива к _____ от 26.06.92г.
2. Правлению гаражно-строительного кооператива _____ в своей работе руководствоваться зарегистрированным Уставом.
3. Изъять из земель государственного племенного завода «Природный» земельный участок площадью 4,3 га (прочие условия) и предоставить его гаражно-строительному кооперативу _____.
4. Предусмотреть выделение 15 земельных участков для строительства индивидуальных гаражей гражданам, подавшим заявления в администрацию Тамбовского района.

Глава администрации района _____

ВЕРНО:

Начальник архивного отдела администрации Тамбовского района
22.11.06г.



СПРАВКА № _____ от « _____ » _____ 200__ г.

Дана гр. (указать ФИО, паспортные данные) _____

проживающему (ей) по адресу: _____

в _____ том, _____ что _____ указанный _____ гражданин _____ является членом _____ (указать наименование кооператива), что подтверждается Протоколом общего собрания членов кооператива № _____ от _____, и ему(ей) на праве собственности принадлежит объект недвижимости: _____

_____, постросный " _____ " _____ г.

по адресу: _____

Паевой взнос (членские взносы) в сумме _____ руб. выплачен полностью на " _____ " _____ г.

Сведения об арестах, запрещениях, обременениях на указанное недвижимое имущество в кооператив (товарищество) не поступало.

Председатель _____ / _____ /
Бухгалтер _____ / _____ /

М.П.

Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц от « _____ » _____ 20__ г. за №рег. _____

Полномочия Председателя подтверждаются Протоколом об избрании № _____ от « _____ » _____ г.



№ _____

Федеральное государственное учреждение, основанное на праве хозяйственного ведения
«Федеральный государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное бюро технической инвентаризации
(полное наименование ОИИ - учреждение технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
ФГУП «Федтехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(полное наименование подразделения ОИИ)
Кальнинское микрорайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(над объектом учета)

Гараж № 496
(наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

| | |
|----------------------------------|---|
| Субъект Российской Федерации | 49376 Волгоградская область |
| Район | |
| Муниципальное образование | тип наименование Городской округ Калмыкия |
| Населенный пункт | тип наименование Город Калмыкия |
| Улицы (проезды, переулки и т.д.) | тип наименование улицы Калмыкия |
| Номер дома | тип наименование Мира |
| Номер корпуса | 3 д |
| Номер строения | |
| Литера | Г |
| Номер помещения (квартиры) | 496 |
| Иное описание местонахождения | Гаражный кооператив № 2 |

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОИИ

| | |
|-------------------|--|
| Инвентарный номер | 18:415:001:000961230:0001:30496 |
| Кадастровый номер | 34:36:00000:0000:18:415:001:000961230:0001:30496 |

Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

| | |
|---------------------------------|--|
| Наименование учетного органа | |
| Инвентарный номер | |
| Кадастровый номер | |
| Дата внесения сведений в ЕГРОКС | |

Паспорт составлен в соответствии со «13» _____ декабря 2010 года

Руководитель (подпись ответственного лица) ОИИ _____ (Подпись) _____ (И.О.)

Приложение № 4

ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ № _____

г. Тула «...» _____ 20__ г.

АО «ТНС энерго Тула», именуемое в дальнейшем «Гарантирующий поставщик», в лице _____ с действующим на основании _____ и _____ с одной стороны, и _____ с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Потребитель», в лице _____ с действующим на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор энергоснабжения (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. ПП обязуется осуществлять продажу электрической энергии (мощности), в том числе самопроизвольно или через привлеченных третьих лиц, оказывать услуги по передаче электрической энергии и услуги, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии Потребителю, а Потребитель обязуется оплачивать приобретаемую электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. ПП поставит электрическую энергию (мощность) в точки поставки Потребителю, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Качество электрической энергии, поставляемой ПП, на границе ближайшей принадлежности объектов электроснабжения конкретной организации должно соответствовать требованиям, установленным законодательством.

1.4. Стороны при выборе и потреблении электрической энергии (мощности) будут руководствоваться настоящим Договором, Федеральными законами, иными актами законодательства Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность в сфере электроэнергетики и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. ПП обязуется:

2.1.1. Осуществлять поставку электрической энергии (мощности) Потребителю в точки поставки, указанные Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Заключить с Сетевой организацией в интересах Потребителя договор на оказание услуг по передаче электрической энергии (мощности) в точки поставки, определенные в Приложении № 1 и настоящему Договору. Предоставление ПП в объеме услуги по передаче Договором интересов Потребителя в отношении с Сетевой организацией не требует специальных полномочий.

2.1.3. Определить объем потребляемой электрической энергии (мощности) в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ. Порядок определения объема поставленной электрической энергии (мощности) указан в разделе 3 настоящего Договора.

2.1.4. Обязательным способом оплаты Потребителем счетов на оплату электрической энергии способом, обеспечивающим возможность их указанной передачи (почта, сеть "Интернет" и др.).

АО «ТНС энерго Тула»

Блок-схема реализации гаражной амнистии

