Что такое «гаражная амнистия»?

Федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ предусмотрен упрощенный порядок оформления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (т.е. до 30 декабря 2004 года). Его суть заключается в следующем.

До 1 января 2026 года граждане, использующие гаражи, являющиеся объектом капитального строительства и возведенные до 30.12.2004 (и их наследники), имеют право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж, если:

- земельный участок для размещения гаража был предоставлен или передан гражданину какой-либо организацией (в т.ч. с которой он состоял в трудовых отношениях) либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;

- гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Такие гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

В заявлении, подаваемом гражданином в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления для получения земли, нужно будет отдельно указать, что гараж возведен до 30.12.2004.

Установлен перечень документов, которыми могут быть подтверждены права гражданина и которые необходимо приложить к заявлению. Регионам предоставлено право дополнительно определять (в законе субъекта РФ) документы, которые могут быть представлены гражданином, в случае отсутствия у него перечисленных в законе документов.

Госрегистрация права собственности на земельный участок в указанных случаях будет осуществляться одновременно с государственным кадастровым учетом гаража (если ранее он не был осуществлен) и госрегистрацией права собственности гражданина на гараж. Заявление будет подаваться исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставившим данному гражданину земельный участок. От них же по завершении процедур государственной регистрации и кадастрового учета гражданин получит соответствующие выписки из ЕГРН. Если заявление в установленный срок не подано соответствующим органом, с таким заявлением гражданин вправе обратиться самостоятельно.

"Гаражная амнистия" также будет распространяться на земельные участки, которые находятся в фактическом пользовании граждан и на которых расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, возведенный до 30.12.2004, в случае, если такой земельный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) указанный гражданин, если такое право не прекращено либо переоформлено этим кооперативом на право аренды, которое не прекращено, и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

В предоставлении земли под гаражом в рассмотренном упрощенном порядке откажут, если гараж признан самовольной постройкой, подлежащей сносу.

Правила "гаражной амнистии" не распространяются на правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юрлицами:

- гаражей, являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам ИЖС, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;

- гаражей, предназначенных для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности органов власти и транспортных организаций;

- гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;

- гаражей, создаваемых и используемых в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В том случае, если земельные участки с гаражами, подпадающие под упрощенный порядок, являются ограниченными в обороте, они будут предоставляться гражданам в указанном упрощенном порядке в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий участок.

Помимо этого, дополнен Земельный кодекс РФ. В нем появятся положения о том, что на государственной и муниципальной земле можно осуществлять размещение гаражей, не являющихся объектами капитального строительства, без предоставления земельного участка (на основании утвержденной схемы размещения таких объектов и в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта РФ). Использование земли в этом случае будет осуществляться за плату. Однако субъекты РФ вправе будут установить категории граждан, имеющих право на бесплатное использование.

Ряд поправок касается одноэтажных гаражей, блокированных общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении. Как следует из рассматриваемого закона, они признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН будет осуществляться путем указания на вид объекта "здание" и на его назначение "гараж" на основании заявления:

- исполнительного органа государственной власти или органа МСУ по месту нахождения таких объектов;

- собственника такого гаража;

- гражданина, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;

- лица, уполномоченного решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

Также законом закрепляется, что граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать их доступ к данным объектам.

Кроме того, законом закрепляются гарантии для людей с ограниченными возможностями по здоровью. В частности, указывается, что инвалиды имеют внеочередное право на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. Использование земли для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства осуществляется бесплатно.

Объекты, созданные до 01.09.2021 (дата вступления в силу федерального закона), которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями ЕГРН имеют наименование или назначение "гаражный бокс", признаются гаражами.

Закон вступит в силу 1 сентября 2021 года.