**ОБЪЯВЛЕНА «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ»**

*С 1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он был принят в целях упрощения для граждан процедуры оформления прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены («гаражная амнистия»). И теперь эта тема — в актуальной повестке муниципалитетов.*

**По подсчетам Росреестра, новый масштабный федеральный проект затронет порядка 3,5 млн россиян: именно столько незарегистрированных гаражей числится на территории страны по данным ЕГРН. Но этот показатель может быть гораздо выше.**

**Закон № 79-ФЗ будет действовать 5 лет – до 1 сентября 2026 года. За это время необходимо его эффективно реализовать, предварительно отработав процедуру на всех уровнях власти.**

**Нововведения распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до 30 декабря 2004 года, то есть до введения в действие Градостроительного кодекса РФ. Речь идет об объектах капитального строительства, в том числе о тех, которые находятся в гаражно-строительных кооперативах. Земля, на которой они расположены, должна быть государственной или муниципальной.**

**Не подпадают под действие Закона самовольные постройки и подземные гаражи в многоэтажных домах и офисных комплексах, гаражи типа «ракушка», а также гаражи, возведенные после вступления в силу ГрК РФ.**

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

**Если земельный участок под объектом не стоит на кадастровом учете, его надо будет образовать. Для этого необходимо подготовить схему границ земельного участка под гаражом в соответствии с установленными правилами.**

**— Управление Росреестра по Томской области рекомендует гражданам заранее обратиться в местную администрацию, поскольку Закон о гаражной амнистии предусматривает возможность выполнения кадастровых работ за счет бюджета, — отмечает руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.**

**Для оформления прав гражданам понадобятся следующие документы:**

 **любое решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающие, что ранее гражданину был предоставлен земельный участок под гаражом;**

 **любое решение завода, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж;**

 **справка или иной документ, подтверждающий выплату пая в гаражном кооперативе;**

 **решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение гаражей гражданам (конкретному лицу);**

 **старый технический паспорт на гараж;**

 **документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения;**

 **документы о наследстве, если гараж принадлежал наследодателю гражданина;**

 **документы, подтверждающие приобретение гражданином гаража у другого лица.**

**Кроме этого, Федеральный закон № 79-ФЗ наделил органы власти субъектов РФ правом определить другие документы, которые можно предоставить для оформления прав на гараж, если перечисленные отсутствуют у гражданина.**

**Реализуя это право, Законодательная Дума Томской области 19 августа текущего года приняла Закон № 90-ОЗ, который также вступил в силу 1 сентября 2021 года. В нем предусмотрено восемь категорий дополнительных документов.**

**В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан Законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошлину.**

**Надо сказать, что некоторые муниципалитеты уже активно включились в тему: изучают нормативную базу, прорабатывают процедуру, моделируют возможные ситуации, задают вопросы.**

**Так, например, Советом муниципальных образований по просьбе администрации Кожевниковского района направлен запрос в Департамент по управлению государственной собственностью Томской области с просьбой сориентировать муниципалитеты по срокам принятия областной администрацией двух порядков, которые предусмотрены Законом Томской области № 90-ОЗ и необходимы для работы по «гаражной амнистии»:**

 **порядок утверждения органами местного самоуправления схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями;**

 **порядок определения платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Томской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями.**

**Ждем ответа Департамента. Информация будет направлена во все местные администрации.**

**Следует отметить также работу специалистов Департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска, которые обобщили и проанализировали уже поступающие обращения заинтересованных граждан. Как выясняется, вариантов развития событий может быть масса. И многие из них требуют индивидуального подхода.**

**Например, такая ситуация: на земельном участке, находящемся в аренде с множественностью лиц на стороне арендатора, расположена линейка гаражей, часть из которых в федеральной собственности. Разграничения госсобственности не проведено. Возникает вопрос, как поступать в этом случае.**

**Для разрешения на начальном этапе первых вопросов реализации положений «гаражной амнистии» Советом муниципальных образований на октябрь этого года запланировано проведение обучающего семинара со специалистами Управления Росреестра по Томской области, которые готовы дать необходимые разъяснения.**

**Кроме того, Росреестр разработал методические рекомендации с пошаговой инструкцией, как воспользоваться новым законом о «гаражной амнистии». С ними можно ознакомиться на сайте Росреестра.**

**Со своей стороны Совет муниципальных образований готов к взаимодействию со всеми участниками процесса и оказанию муниципалитетам поддержки в разрешении возникающих вопросов. Главное их вовремя задать.**

***Одним из ключевых вопросов применения Закона «О гаражной амнистии» является разграничение капитальных и некапитальных гаражей, поскольку данное обстоятельство будет влиять на механизм оформления земли под ними.***

***Из совокупного толкования положений Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и сложившейся судебной практики можно определить следующие признаки, позволяющие отнести объект к капитальным гаражам (гаражам, относящимся к недвижимости):***

 ***объект связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (например, у объекта имеется фундамент);***

 ***он создан из строительных материалов, используемых для капитального строительства, таких как кирпич, бетонные плиты и т.д.;***

 ***у объекта имеется присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения;***

 ***у объекта имеются стены и крыша;***

 ***объект был возведен на предоставленном (или выделенном иным образом) для его строительства земельном участке.***