

«Гаражная амнистия»

Каков срок действия «гаражной амнистии»?

Законом о «гаражной амнистии» называют Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Закон вступил в силу 1 сентября 2021 года и позволяет гражданам оформить в собственность не только гаражи, но и землю под ними - бесплатно. Закон будет действовать до 1 сентября 2026 года.

Можно ли по «гаражной амнистии» оформить в собственность гараж без земельного участка?

Нет, поскольку зарегистрировать земельный участок возможно только одновременно с кадастровым учетом гаража (в случае, если ранее это не было сделано) и государственной регистрацией права собственности на него (в соответствии с ч. 23 ст. 70 Закона № 218-ФЗ). Иначе говоря, «гаражная амнистия» предполагает одновременный кадастровый учёт и регистрацию прав на гараж и земельный участок, на котором он расположен.

Приобретение в собственность бесплатно исключительно гаража в рамках «гаражной амнистии» возможно в случае, если земельный участок, расположенный под таким гаражом, предоставляется в аренду.

Если гараж построен до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК) и на него оформлено право собственности, можно ли оформить также земельный участок по «гаражной амнистии»?

Если гараж, на который оформлено право собственности, построен до 30 декабря 2004 года, то собственник может приобрести бесплатно земельный участок, занятый этим гаражом, в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ).

Можно ли оформлять гаражи с видом объекта недвижимости - «помещение»?

Одноэтажные гаражи, которые имеют общие стены с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями с назначением «гараж» (ч. 1 ст. 18 Закона №79-ФЗ). Поэтому приобрести земельные участки, на которых расположены одноэтажные гаражи (помещения, признаваемые в силу закона зданиями) в собственность бесплатно можно до внесения соответствующих изменений в записи ЕГРН.

Подлежат ли оформлению в собственность некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены?

Нет, не подлежат. Приобрести в собственность можно только капитальный гараж и землю, расположенную под ним. Земельные участки и некапитальные сооружения (например, гаражи типа «ракушка»), которые на них расположены, не оформляются в собственность или в аренду. Однако из этого правила есть исключения, предусмотренные п. 14 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ. Так, гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность

земельный участок, на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, в двух случаях:

если данный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) гражданин;

если право не прекращено либо переоформлено кооперативом на право аренды, которое не прекращено. При этом 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.

Размещение некапитальных гаражей осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута на основании утверждаемой органами местного самоуправления схемы размещения таких объектов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 39.36-1 ЗК).

Возможно ли формирование и/или предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположено два или более гаражей (гаражных боксов), находящихся в собственности одного гражданина?

Каждый земельный участок с расположенным на нём гаражом оформляется и регистрируется отдельно. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, которое подает собственник, прилагается в том числе схема расположения участка на кадастровом плане территории.

При этом Закон № 79-ФЗ не содержит ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Распространяется ли действие «гаражной амнистии» на многоэтажные гаражные комплексы и подземно-надземные гаражи?

Законодательство Российской Федерации не содержит понятия «многоэтажный гаражный комплекс» и «подземно-надземный гараж», поэтому положения Закона № 79-ФЗ к данным объектам не применимы.

Кроме того, в Законе №137-ФЗ прямо указано, что правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей, не регулируются.

Можно ли оформить в собственность гараж с земельным участком, если он предоставляется по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора? Необходимо ли для этого согласие всех арендаторов?

Для того, чтобы оформить такое имущество в собственность, необходимо прежде всего образовать соответствующий земельный участок. Раздел такого участка допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ).

Должен ли договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения быть заключен только с владельцем гаража? Или допустимо предоставить договор, заключенный с гаражно-строительным кооперативом?

Если необходимые документы для предоставления земельного участка в собственность или аренду отсутствуют, владелец может приложить к соответствующему заявлению в том числе заключенный до дня введения в действие ГрК РФ договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и/или договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража (п. 5 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ).

О порядке расчета за кадастровые работы

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена возможность осуществления оплаты услуг кадастровых инженеров в полном объеме только после государственного кадастрового учета (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы.

Обращаем внимание на то, что заказчики кадастровых работ и кадастровые инженеры не ограничены в выборе вида оплаты за выполнение кадастровых работ и могут принимать оплату в том числе с использованием безналичных расчетов и аккредитива при расчетах. Такие условия также могут быть отражены в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

О праве дачников на проведение комплексных кадастровых работ

С 2021 года частные лица, в том числе представители дачных и садовых товариществ, могут выступать заказчиками комплексных кадастровых работ. Они обходятся дешевле, позволяют выявить и устранить ошибки, предотвращают их появление за счет одновременного уточнения границ группы земельных участков, сокращают количество земельных споров.

Перед проведением комплексных работ правлению СНТ следует уточнить у органа местного самоуправления, на землях которого расположено товарищество, запланировано ли их выполнение за счет бюджетных средств.

Если работы не запланированы, общему собранию следует определиться с финансированием.

После - нанять кадастрового инженера и заключить с ним договор на выполнение работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

1. разработка проекта карты-плана территории;
2. согласование местоположения границ земельных участков;
3. утверждение карты-плана территории;
4. представление карты-плана территории в Росреестр.

СПРАВОЧНО

В начале дачного сезона Росреестром создан телеграм-бот @RosreestrDachaBot, с помощью которого дачники могут направлять интересующие их вопросы экспертам Росреестра. Ответы на поступившие вопросы публикуются на официальном сайте Росреестра и в соцсетях.

Об использовании участка по его целевому назначению

Эксперты Управления Росреестра по Оренбургской области напоминают о необходимости использовать свои земельные участки по целевому назначению и в соответствии с их разрешенным использованием, а также в установленных границах.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](#) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Код 13.1 **«Ведение огородничества»** включает в себя осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Код 13.2 **«Ведение садоводства»** включает в себя осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка [частью 1 статьи 8.8](#) Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее - КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность.

Кроме того, напоминаем, что фактическое местоположение границ земельных участков должно соответствовать местоположению границ земельных участков, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Использование земельной площади, выходящей за границы участка, образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 КоАП РФ.

Подробнее о том, что такое вид разрешенного использования участка, где найти такую информацию о своем участке, вы узнаете из инфокарточек Росреестра.

Что такое вид разрешенного использования(ВРИ)?

Разрешенное использование земельного участка – это характеристика, отвечающая на вопрос, как именно можно использовать данный участок, и что на нем можно построить.



Существует Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года П/0412.



ВРОСРЕЕСТР

Как узнать, какой ВРИ у вашего земельного участка?

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в **ЕГРН**. Это дополнительная характеристика участка.

Уточнить вид разрешенного использования земельного участка можно:



заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости



воспользовавшись сервисом «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер

л9 **РОСРЕЕСТР**

Какой ВРИ подходит для строительства на участке индивидуального жилого дома?

В данном случае подойдут следующие виды разрешенного использования:

«Для индивидуального жилого строительства»
на таких участках разрешено также строить гаражи и вспомогательные постройки, выращивать сельскохозяйственные культуры.



«Для ведения личного подсобного хозяйства» - здесь можно не только строить жилой или садовый дом, но и производить сельхозпродукцию и разводить сельскохозяйственных животных.



«Ведение садоводства» - такие участки предусмотрены для отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Также здесь можно строить дома - жилые и садовые.

в РОСРЕЕСТР

Чем следует руководствоваться при желании разводить на участке сельскохозяйственных животных?

Согласно Классификатору, разведение сельскохозяйственных животных разрешено на землях с ВРИ:



«Животноводство»



«Скотоводство»



«Птицеводство»



В первую очередь необходимо уточнить особенности регулирования данного вопроса в местной администрации.

Как поменять основной ВРИ земельного участка: порядок действий

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

О Для начала необходимо уточнить, приняты ли ПЗЗ уполномоченным органом в вашем населенном пункте. при наличии утвержденных ПЗЗ правообладатель вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка

С Если ПЗЗ приняты, то собственнику необходимо подать в любой удобный офис МФЦ заявление о выбранном виде разрешенного использования земельного участка из тех видов, которые установлены ПЗЗ.

Форма такого заявления утверждена приложением № 2 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310

⁴ГРОСРЕЕСТР

Обратите внимание!

Изменение ВРИ земельного участка на вид, отнесенный к условно разрешенному, возможно только на основании решения уполномоченного органа по результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.



Изменение вида разрешенного использования земельного участка может повлечь изменение его кадастровой стоимости, а также величины земельного налога.

Лицензирование геодезической и картографической деятельности доступно на портале Госуслуг

Государственные услуги по предоставлению лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности, внесению изменений в реестр, прекращению действия лицензии и по предоставлению сведений о конкретной лицензии стали доступны в электронном виде на [Едином портале государственных услуг \(ЕПГУ\)](#).

Заместитель главы Росреестра, руководитель цифровой трансформации **Елена Мартынова** сообщила, что вывод государственных услуг ведомства на ЕПГУ - часть системной работы, которую Служба проводит совместно с Минцифры России.

«В 2021 году мы впервые предоставили пользователям возможность заказывать отдельные выписки через Госуслуги, в 2022 году мы обеспечим вывод всех видов выписок и учетно-регистрационных действий на Портал. Наша приоритетная задача, чтобы через единое окно люди могли оформлять все необходимые документы онлайн, в одном месте. Это отвечает запросам пользователей и является одним из важнейших направлений цифровой трансформации Службы», - отметила заместитель руководителя Елена Мартынова.

*«Данные меры упрощают процесс взаимодействия Службы и профессионального сообщества. В ближайшее время Росреестром запланирован переход на электронное взаимодействие с витринами данных государственных органов для получения необходимых при осуществлении лицензирования сведений», - заявил заместитель руководителя Росреестра **Максим Смирнов**.*

Также он добавил, что Росреестр продолжает работу по сокращению сроков предоставления государственной услуги по лицензированию геодезической и картографической деятельности.

Напомним, с 1 марта текущего года [вступили в силу изменения в Положение о лицензировании геодезической и картографической деятельности](#), согласно которым сроки предоставления лицензий сократились в 3 раза - до 15 рабочих дней.

Также в рамках перехода на электронное лицензирование с января 2021 года Росреестр не предоставляет лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности на бумажном носителе. Факт предоставления документа фиксируется в электронном [реестре лицензий](#) на осуществление геодезической и картографической деятельности, общедоступные сведения из которого размещены на сайте ведомства.