

Утверждены на заседании
Комитета Совета Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера
(протокол № 293 от 12 декабря 2022 года)

РЕКОМЕНДАЦИИ
интернет-конференции на тему
"О реализации механизмов "гаражной амнистии" в субъектах
Российской Федерации"

В период с 1 ноября 2022 года по 30 ноября 2022 года Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера провел интернет-конференцию на тему "О реализации механизмов "гаражной амнистии" в субъектах Российской Федерации".

В обсуждении вопросов интернет-конференции приняли участие представители Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

С 1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон о так называемой "гаражной амнистии"¹, направленный на создание правовых условий для оформления прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены (далее – Федеральный закон № 79-ФЗ, Закон о "гаражной амнистии").

Так, граждане в течение пяти лет – до 1 сентября 2026 года вправе получить в собственность бесплатно земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены их гаражи. При этом **гараж на участке должен быть капитальным строением, возведенным до 30 декабря 2004 года**, то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс).

Гараж может быть как отдельно стоящим объектом, так и иметь общие стены с другими одноэтажными гаражами.

¹ Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Данным законом внесены изменения в 17 федеральных законов. Основные изменения внесены в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".

Воспользоваться "гаражной амнистией" могут владельцы гаражей, их наследники, а также те, кто купил гараж по соглашению у первоначального собственника.

Предоставление участков осуществляется в случаях:

если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе, с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях);

если земельный участок образован из земельного участка, предоставленного гаражному кооперативу, и гараж или земельный участок распределены соответствующему гражданину, либо право на использование участка возникло у таких кооператива и организации по иным основаниям.

Для каждого случая определен перечень документов, необходимых для принятия уполномоченным органом решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка (предусмотрена необходимость предоставления **технического плана гаража**).

В случае отсутствия необходимых документов, подтверждающих предоставление или выделение земельного участка, гражданином может быть представлен договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, или договор о предоставлении коммунальных услуг, а также документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража.

При этом субъекты Российской Федерации могут самостоятельно предусмотреть перечень необходимых документов, которые могут быть представлены гражданами.

Необходимо обратить внимание, что в случае, если земельный участок под гаражом только предстоит образовать из государственных или муниципальных земель и на соответствующей территории отсутствует утвержденный проект межевания, потребуется также предоставление **схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории**.

Закон о "гаражной амнистии" также предусматривает возможность использования гражданами земельных участков для возведения **некапитальных гаражей** на платной основе.

Федеральным законом № 79-ФЗ закреплены гарантии для **инвалидов**. Данная категория граждан имеет приоритетное право на предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства, а также на бесплатное использование таких земельных участков

для возведения некапитальных гаражей либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства (без установления сервитута).

С начала действия "гаражной амнистии" Росреестром осуществляется сбор и анализ поступающих от органов государственной власти, органов местного самоуправления и граждан информации о проблемах, возникающих при ее реализации, а также ведется учет количества граждан, которые воспользовались предусмотренным правовым механизмом.

В целях содействия гражданам в приобретении прав на земельные участки под гаражами Росреестр разработал методические рекомендации, разъясняющие процедуру оформления гаражей в упрощенном порядке².

За более чем год действия "гаражной амнистии" зарегистрированы 39 628 гаражей и 64 118 земельных участков общей площадью 2 061 781,64 кв. м³. Росреестром отмечается, что в целом в регионах механизм "гаражной амнистии" реализуется успешно.

С начала действия Закона о "гаражной амнистии" в Московской области зарегистрировано порядка 1,1 тыс. объектов гаражного назначения и земельных участков общей площадью более 35 тыс. кв. метров⁴.

По количеству оформленных гаражей лидерами являются Республика Татарстан (552 гаража), Приморский край (344 гаража), Иркутская область (246 гаражей) и Ленинградская область (203 гаража)⁵.

Согласно проведенному в рамках интернет-конференции анализу поступившей информации от субъектов Российской Федерации фактически все регионы отмечают следующие типовые причины отказа уполномоченных органов в предоставлении земельных участков под гаражами:

- **отсутствие у граждан документов, свидетельствующих о факте использования земельного участка для эксплуатации гаража до введения в действие Градостроительного кодекса, в том числе отсутствие документов о создании гаражного кооператива и, соответственно, отсутствие решения о распределении гаража конкретному гражданину;**

- в отношении умершего гражданина - первоначального владельца гаража не открыто наследственное дело или наследники не установлены;

² Методические рекомендации размещены на официальном сайте Росреестра - rosreestr.gov.ru.

³ Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии О.А. Скуфинский доложил Президенту Российской Федерации о текущей деятельности ведомства, в том числе о работе по его цифровой трансформации. // Сайт Президента Российской Федерации, 17 октября 2022 года.

⁴ Статья "Еще более 1 тыс. объектов недвижимости зарегистрировали в Подмосковье по "гаражной амнистии" с августа 2022 года" // Интерфакс, 4 октября 2022 года.

⁵ По данным официального сайта Росреестра, по состоянию на октябрь 2022 года.

- согласно предоставляемым схемам расположения земельного участка на кадастровом плане территории **площади образуемых земельных участков под гаражами превышают предельные максимальные размеры** земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты;

- отсутствие в письменной форме согласия на образование земельного участка арендаторов исходного земельного участка в тех случаях, когда исходный земельный участок находится на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора⁶;

- наличие в правоустанавливающем документе на земельный участок указания на запрет возведения объектов капитального строительства в его границах;

- нахождение гаражей в границах полос отвода автомобильных и железных дорог, зон с особыми условиями использования территорий;

- объект признан самовольной постройкой в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Большая часть отказов в предварительном согласовании предоставления земельного участка связана с невозможностью образовать земельный участок под гаражом **ввиду наличия утвержденного проекта межевания территории**, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок, и образование отдельных земельных участков не предусмотрено таким проектом межевания. Отмечается необходимость законодательного урегулирования данного вопроса.

Кроме того, регионами обозначается и ряд других **проблемных вопросов**, требующих урегулирования, **в частности:**

- об установлении принципа однократности бесплатного предоставления земельного участка в собственность под гаражом;

- об установлении порядка пользования и дальнейшего содержания **земельных участков общего пользования**, оставшихся после раздела исходного земельного участка, предоставленного гаражному кооперативу, и предназначенных для прохода (проезда) к гаражам. Действующим законодательством не установлена обязанность собственников гаражей и земельных участков под ними заключать с уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления договоры, предусматривающие переход прав владения и (или) пользования в отношении

⁶ В соответствии с пунктом 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации.

земельных участков общего пользования для проезда (прохода) к гаражам. Фактически обязанность по содержанию таких земельных участков общего пользования ложится на органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками;

- о порядке оформления прав в отношении двухэтажных (двухуровневых) объектов гаражного назначения и земельных участков, в границах которых расположены такие объекты;

- фактическое отсутствие гаражей на земельных участках, предоставляемых в собственность бесплатно. Отмечается необходимость проведения осмотров в целях подтверждения наличия гаражных объектов на испрашиваемых земельных участках.

Особого внимания требуют вопросы установления особенностей предоставления земельных участков в рамках "гаражной амнистии" на территориях субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

Учитывая специфику городов федерального значения, в которых земельные участки для размещения гаражей в основном предоставлялись во временное пользование без права возведения капитальных объектов, гаражи на территории данных субъектов Российской Федерации в подавляющем большинстве случаев не соответствуют требованиям Закона о "гаражной амнистии".

Принимая во внимание актуальность поднятых в рамках интернет-конференции проблем, возникающих при реализации "гаражной амнистии" в субъектах Российской Федерации, необходимость совершенствования законодательства в данной сфере, **Комитет рекомендует:**

1. Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации ускорить рассмотрение проекта федерального закона № 1192708-7 "О гаражных объединениях", направленного на урегулирование отношений в сфере организации деятельности гаражных объединений (принят в первом чтении 28 июня 2022 года).

2. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в действующее законодательство в части:

возможности подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок под гаражом;

возможности образования земельного участка под гаражом без согласия арендаторов исходного земельного участка в случаях, когда исходный земельный участок находится на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора;

применения положений Закона о "гаражной амнистии" в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных и железных дорог;

урегулирования порядка принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае несоответствия площади образуемого земельного участка предельно допустимым минимальным и максимальным размерам земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты в определённой территориальной зоне;

установления порядка пользования и дальнейшего содержания земельных участков общего пользования, оставшихся после раздела исходного земельного участка, предоставленного гаражному кооперативу, и предназначенных для прохода (проезда) к гаражам;

утверждения в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, правовым актом субъекта Российской Федерации;

установления особенностей предоставления земельных участков в рамках "гаражной амнистии" на территории Республики Крым в части возможного определения даты возведения гаражей - до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя";

урегулирования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении двухэтажных (двухуровневых) объектов гаражного назначения и земельных участков, в границах которых расположены такие объекты;

возможности расширения перечня организаций, которым ранее предоставлялись на праве постоянного (бессрочного) пользования земельные участки для размещения гаражей, не являющихся объектами капитального строительства (в соответствии с пунктом 14 статьи 3⁷ Федерального закона от

25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

3. Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии обеспечивать дальнейшее методическое сопровождение органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, граждан по вопросам осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, в рамках реализации Закона о "гаражной амнистии".

4. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления:

рассмотреть вопрос о формировании дополнительного перечня документов, которые могут быть представлены гражданами для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным Законом о "гаражной амнистии" и земельным законодательством;

рассмотреть вопрос о проведении кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами (в соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона № 79-ФЗ);

осуществлять мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих территорий гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

оказывать содействие гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены, в том числе рассмотреть вопрос о проведении рабочих встреч с представителями гаражных кооперативов по вопросу реализации "гаражной амнистии".

Председатель Комитета
Совета Федерации по
федеративному устройству,
региональной политике,
местному самоуправлению
и делам Севера



А.А. ШЕВЧЕНКО