

## **Нормативно-правовое регулирование «гаражной амнистии»**

**1. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»** (далее – Федеральный закон) вступил в силу с 01.09.2021.

Федеральный закон предоставляет возможность гражданам стать законными владельцами капитальных гаражей, по упрощенной процедуре зарегистрировав право собственности на него в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). В соответствии с Федеральным законом так называемая «гаражная амнистия» **продлится до 01.09.2026.**

«Гаражная амнистия» не распространяет свое действие на некапитальные гаражи, в том числе гаражи типа «ракушка», однако Федеральный закон предусматривает ряд механизмов, затрагивающих и такие объекты.

### **Перечень полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом:**

предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности субъектов Российской Федерации, на которых расположены капитальные гаражи;

установление дополнительного перечня документов, которые могут являться основанием для предоставления земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно;

установление состава мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих незарегистрированные в ЕГРН гаражи на территории муниципальных образований;

определение порядка утверждения схемы размещения некапитальных гаражей и мест для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства;

установление порядка определения платы за использование земель или земельных участков, относящихся к государственной собственности для возведения гражданами некапитальных гаражей;

установление перечня категорий граждан, имеющих право на бесплатное использование земель или земельных участков для размещения некапитальных гаражей.

### **Перечень полномочий органов местного самоуправления (далее – органов МСУ) в соответствии с Федеральным законом:**

выявление лиц, использующих незарегистрированные в ЕГРН гаражи на территории муниципальных образований;

предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены капитальные гаражи;

утверждение схемы размещения некапитальных гаражей и мест для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства;

установление размера платы за размещение некапитальных гаражей на землях или земельных участках, относящихся к муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена;

проведение кадастровых и комплексных кадастровых работ в отношении земель и земельных участков, на которых расположены гаражи (возможно, при участии органов государственной власти субъектов Российской Федерации);

оказание содействия гражданам в оформлении прав на капитальные гаражи и земельные участки под ними.

### **Особенности оформления прав собственности граждан на капитальные гаражи**

Граждане могут оформить право собственности на гараж при соблюдении одновременно трех условий:

гараж является капитальным, то есть может быть отнесен к объектам недвижимости (имеет прочную связь с землей (фундамент), крышу, стену, создан из материалов, используемых для объектов капитального строительства);

гараж построен до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004);

гараж не признан самовольной постройкой по решению суда или решению органа местного самоуправления.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в рамках «гаражной амнистии» осуществляется по общим правилам, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации. Особенности «гаражной амнистии» являются предоставление земельного участка, на котором расположен гараж, независимо:

от перечня видов разрешенного использования, предусмотренного градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки;

от того, что земельный участок находится в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

### **Особенности оформления земельных участков, на которых расположены некапитальные гаражи**

Во-первых, земельные участки под ними не оформляются в собственность или в аренду. Орган местного самоуправления (далее – органы МСУ) утверждает схему размещения таких гаражей. Порядок разработки такой схемы устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В схему могут быть включены и существующие некапитальные гаражи.

Во-вторых, размещение некапитальных гаражей осуществляется за плату, размер которой устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами МСУ, уполномоченными на предоставление земельных участков.

В-третьих, для граждан, владеющих некапитальными гаражами в гаражных кооперативах, которые ранее были наделены правом постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки, Федеральный закон предусматривает возможность бесплатной приватизации таких земельных участков.

Кроме того, на основании схемы, разрабатываемой органами МСУ, осуществляется размещение мест для стоянки средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства (далее – стоянка). Для инвалидов такое размещение гаражей является бесплатным.

Также для инвалидов Федеральный закон предусмотрел возможность первоочередного права на предоставление земельного участка для размещения гаража без проведения торгов. При этом арендная плата не может быть выше земельного налога.

## **2. Закон Оренбургской области от 01.12.2022 № 592/220-VII-ОЗ «О внесении изменений в Закон Оренбургской области «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области» (далее – областной Закон)**

В соответствии с областным Законом Правительством Оренбургской области должны быть установлены порядок утверждения органами МСУ схем размещения некапитальных гаражей и стоянок и порядок определения органами МСУ платы за их размещение на земельных участках, находящихся в областной собственности или государственная собственность на которые не разграничена.

Органы МСУ должны самостоятельно установить порядок определения такой платы за размещение гаражей и стоянок на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности.

Также областным Законом установлен состав и порядок осуществления мероприятий, которые вправе осуществлять органы МСУ сельских поселений и городских округов Оренбургской области в целях выявления лиц, использующих гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН. В состав мероприятий включены:

- 1) сбор информации о гаражах и лицах, использующих гаражи;
- 2) формирование перечня гаражей, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН;
- 3) информирование граждан о способах и порядке приобретения прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены.

Указанные мероприятия вправе осуществлять также органы МСУ муниципальных районов Оренбургской области.

Кроме того, областным Законом утвержден дополнительный перечень документов, которые могут быть представлены в органы МСУ гражданином, использующим гараж, для оформления его в собственность:

- членская книжка или другой документ, подтверждающий включение гражданина в гаражный кооператив и внесение им членских взносов;
- платежные документы, подтверждающие уплату налогов за гараж или землю, на которой он расположен;
- выписка из похозяйственной книги.

## **3. Постановление Правительства Оренбургской области от 10.10.2023 № 1008-пп «Об утверждении Порядка определения платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Оренбургской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями» (далее – постановление)**

Согласно постановлению размер платы в год рассчитывается органами, уполномоченными в соответствии с земельным законодательством на предоставление земельных участков исходя из кадастровой стоимости земель (земельного участка), налоговой ставки и площади земельного участка (земли), занимаемой гаражом.

Пересмотр платы предусмотрен в случае изменения кадастровой стоимости, налоговой ставки либо ежегодно на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете.