

**Вопрос-ответ**

С 1 сентября 2021 года в Хакасии действует так называемая «гаражная амнистия» (Федеральный [закон](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_381391/) № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая позволяет гражданам оформить в собственность не только гаражи, но и землю под ними – бесплатно. Эксперты Росреестра Хакасии дали разъяснения по самым популярным правовым вопросам по этому закону.

**Каков срок действия «гаражной амнистии»?**

До 1 сентября 2026 г.

**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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/)). 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/a76b90b907f943dafd16eaf8780dc4297859938c/) 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.

**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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/c9e8670f8359ea8230fcfedde7de2c68424e4b26/)).

**Пресс-служба Росреестра РХ**