**Как оформить гараж в собственность**

**Рассказывает заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова**

Для того, чтобы оформить гараж в собственность, в первую очередь, необходимо убедиться в наличии у вас как правообладателя надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов. Например, это может быть свидетельство о праве на наследство, судебный акт о признании права, договоры об отчуждении имущества и др. Также надо выяснить, имеются ли сведения о гараже в едином государственном реестре недвижимости - ЕГРН. Для этого можно воспользоваться сайтом Росреестра, в том числе разделом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», или заказать выписку из ЕГРН.

Если сведения на гараж в ЕГРН отсутствуют и отсутствуют технические паспорта на гараж, сделанные до 1 марта 2008 года, то необходимо обратиться к кадастровому инженеру для изготовления технического плана гаража.

Собранный комплект документов необходимо представить вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в любой МФЦ или через официальный сайт Росреестра, подписав такое заявление усиленной квалифицированной электронной подписью.

В случае отсутствия необходимых документов, оформить право собственности на гараж можно, воспользовавшись положениями вступившего в силу с 1 сентября 2021 года Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Данный закон предусматривает возможность оформления не только самого гаража, но и бесплатного предоставления земли под ним.

Большое число гаражно-строительных кооперативов было создано до 2005 года, то есть до введения норм современного градостроительного регулирования. Поэтому их правовой статус в действующем законодательстве не прописан. Данный закон разработан для того, чтобы урегулировать рынок частных гаражей и позволить гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними. В связи с этим этот закон также называют «гаражной амнистией».

В соответствии с Законом о гаражной амнистии возможно оформить гараж в собственность при соблюдении одновременно трех условий:  
- гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землей;  
- гараж построен до вступления в силу действующего Градостроительного кодекса РФ (до 29.12.2004);

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

Не помешают оформить гараж следующие обстоятельства:

- гаражный кооператив, членом которого вы являлись, уже не существует;  
- гараж имеет общие стены с другими гаражами и находится с ними в одном ряду;

- земля под гаражом не оформлена;

- гражданин, у которого вы приобрели гараж, умер или вам о нем ничего не известно;

- гараж принадлежал кому-то из ваших близких родственников, но после его смерти не был оформлен в наследство;

- земля под гаражом предоставлена кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды.

Прежде чем начать оформление гаража, необходимо тщательно изучить имеющиеся документы, которые имеют хоть какое-то отношение к гаражу. Любые справки, решения, технические описания могут стать основанием для оформления прав на гараж. Также можно обратиться в местное БТИ, у них на хранении могут быть документы, содержащие описание вашего гаража. Возможно, это позволит вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана гаража.

Законом установлен упрощенный перечень документов, подтверждающих, что человек владеет гаражом. Это могут быть не только документы о выделении земельного участка для строительства отдельно стоящего гаража, но и документы о выделении земельного участка гаражно-строительному кооперативу, свидетельства об участии в кооперативе, справки или иные документы, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе, квитанции об оплате коммунальных платежей, ранее полученные документы технической инвентаризации и т.д.

В случае если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его необходимо образовать. Для этого нужно уточнить в местной администрации, утверждался ли на территорию, где расположен гараж, проект межевания территории. Это документ, который заранее определяет направления развития территории и границы земельных участков.

В случае если проект межевания территории не утвержден, то необходимо подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Это можно сделать самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру. Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, а также подготовленные документы необходимо направить в орган власти, который уполномочен на распоряжение земельным участком под гаражом.

Далее на основании положительного решения кадастровый инженер подготавливает межевой план земельного участка и технический план гаража. Когда данные документы будут готовы, нужно обратиться в Росреестр для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет. Это можно сделать в МФЦ либо подать документы в электронном виде. По результатам данной процедуры вы получите выписку из ЕГРН на земельный участок под вашим гаражом.

Для того чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж, необходимо официально отправить в администрацию:

- решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

- выписку из ЕГРН на земельный участок;

- технический план на гараж.

Администрация, в свою очередь, должна будет:

- принять решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно;

- подать в Росреестр заявление о регистрации права собственности на земельный участок, о государственном кадастровом учете гаража и о регистрации права собственности на гараж;

- передать выписки из ЕГРН, подтверждающие регистрацию прав на гараж и землю.

Получив выписку из ЕГРН на земельный участок и гараж, вы можете быть уверенными, что официально стали его собственником.

**Управление Росреестра по Ивановской области**