

# КАК ОФОРМИТЬ ГАРАЖ?

Методические рекомендации о реализации "гаражной амнистии"



## «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» («ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ»)

Настоящие рекомендации подготовлены для оказания помощи гражданам в оформлении гаражей, которыми они пользуются долгие годы.

Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), вступающий в силу с **1 сентября 2021 года**, предоставит широкие возможности для гражданина наконец-то стать законным владельцем своего гаража, зарегистрировав право собственности на него в Едином государственном реестре недвижимости. После этого гараж будет официально ВАШ, и это будет признано государством.

Закон предусматривает возможность не только оформления самого гаража, но и **бесплатного предоставления земли под ним**.

Настоящие рекомендации пошагово расскажут о том, как воспользоваться новым законом, на какие конкретно случаи он распространяется.

В реализации Вашего права на оформление гаража призваны **помочь органы местной, региональной и федеральной власти**.

**Закон действует до 1 сентября 2026 года**, поэтому не стоит откладывать оформление гаража в долгий ящик.

# Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону

Вы сможете оформить гараж при соблюдении **одновременно трёх условий:**

## 1

Гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землей

## 2

Гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004)

## 3

Гараж НЕ признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления



# Шаг 1. Как понять, можно ли оформить гараж по новому закону

Вам **не помешают** оформить гараж следующие обстоятельства:

**1** Гаражный кооператив, членом которого Вы являлись, уже не существует

**2** Ваш гараж имеет общие стены с другими гаражами и находится с ними в одном ряду

**3** У Вас не оформлена земля под гаражом

**4** Гражданин, у которого Вы приобрели гараж, умер, или Вам о нём ничего неизвестно

**5** Гараж принадлежал кому-то из Ваших близких родственников, но после его смерти гараж по наследству не был оформлен

**6** Земля под гаражом предоставлена кооперативу на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве аренды

## Шаг 2. Какие документы нужны

Оформить гараж Вам позволят:

**1**

ЛЮБОЕ решение органа власти (в том числе советского периода), подтверждающее, что ранее Вам был предоставлен земельный участок под гаражом

**2**

ЛЮБОЕ решение завода, фабрики, совхоза, колхоза или иного предприятия, при котором был построен гараж

**3**

Справка или иной документ, подтверждающие выплату пая в гаражном кооперативе

**4**

Решение общего собрания гаражного кооператива, подтверждающее распределение Вам гаража

## Шаг 2. Какие документы нужны

5

Старый технический паспорт на гараж, который Вы заказывали для технической инвентаризации гаража

6

Документы о подключении гаража к электрическим сетям или иным сетям инженерного обеспечения

7

Документы о наследстве, если гараж принадлежал Вашему наследодателю (отцу, матери, дедушке, бабушке, иным родственникам)

8

Документы, подтверждающие приобретение Вами гаража у другого лица

**Если у Вас нет указанных документов, это не означает, что Вы не сможете оформить гараж**

После принятия закона города Севастополя перечень документов может быть расширен

## Шаг 3. С чего начать

Вы убедились, что Ваш гараж подходит под «гаражную амнистию» (Шаг 1)

У Вас есть необходимые документы (Шаг 2)



Вам нужно выяснить, стоит ли земельный участок под Вашим гаражом на кадастровом учёте

Это можно сделать, обратившись:

- в МФЦ
- к кадастровому инженеру

**Сведения о земельных участках, стоящих на кадастровом учёте, можно найти на публичной кадастровой карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)**

**Сведения о земельных участках также доступны на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»**

В случае если Ваш земельный участок не стоит на кадастровом учёте, Вам предстоит его образовать (см. Шаг 4)

В случае если земельный участок именно под Вашим гаражом стоит на кадастровом учёте и у него есть точные границы, то переходите к Шагу 7. В этом случае Вам нужно обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана гаража

# Шаг 4. Начало процедуры – образование земельного участка под гаражом

## Подготовка схемы расположения земельного участка

**Схема может быть подготовлена в бумажном виде или в виде электронного документа по форме:**

**Форма**  
схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе

Утверждена

(указывается документ об утверждении, включая наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или подписанных соглашения о перераспределении земельных участков)

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка <sup>1</sup> _____		
Площадь земельного участка <sup>2</sup> _____ м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты <sup>3</sup> , м	
	X	Y
1	2	3
Масштаб 1: _____		
Условные обозначения:		

<sup>1</sup> Указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков.

<sup>2</sup> Указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием геодезических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, и информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее – официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов.

<sup>3</sup> Указывается в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием геодезических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных геодезических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра.

**Как подготовить схему? Кто это может сделать?**

Вы можете сделать это самостоятельно, воспользовавшись утвержденной формой, но лучше обратиться за этой услугой к кадастровому инженеру





## Шаг 5. Схема есть, что дальше?

Когда схема расположения земельного участка подготовлена и оформлена в соответствии с установленными правилами, Вам предстоит официально обратиться в Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (ДИЗО)

Вы подаете в МФЦ **заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка и утверждении схемы расположения земельного участка:**

**ВАЖНО!** Земельный участок образуется в границах, соответствующих размещению Вашего гаража

**Срок рассмотрения заявления - 30 дней**

## Шаг 6. Ваше заявление рассмотрено и принято положительное решение

По истечении **30 дней** с момента подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка Вы получаете **решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка с утвержденной схемой расположения земельного участка**



Если Вы получили отказ в принятии такого решения, то такой отказ должен содержать конкретные и предусмотренные законом основания, по которым принято такое решение



На основании положительного решения Вы идете к кадастровому инженеру и просите его **подготовить межевой план земельного участка и технический план Вашего гаража**

**ПОМНИТЕ**, что кадастровый инженер является лицом, у которого есть специальные знания, поэтому он точно знает, как именно **подготовить эти документы**

**ВАЖНО!** Заключите с кадастровым инженером договор подряда, где будут предусмотрены цена и сроки выполнения работ

## Шаг 7. Кадастровый инженер подготовил для Вас межевой план земельного участка и технический план гаража

Когда кадастровый инженер сообщил Вам, что межевой план на земельный участок под гаражом готов, Вам **нужно обратиться в Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр)** для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет

Это можно сделать в **МФЦ** либо подать документы в **электронном виде**. Эту работу может сделать за Вас и сам **кадастровый инженер**, если это предусмотрено договором подряда

По результатам данной процедуры Вы получаете выписку из ЕГРН о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка под Вашим гаражом

Теперь у Вас есть все необходимые документы для оформления права на гараж и на земельный участок под ним

## Шаг 8. Возвращаемся в Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя

После того, как Вы прошли шаги 1 - 7, у Вас на руках имеются:

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок

Технический план на гараж

Если ранее до вступления в силу Закона «О гаражной амнистии» уже был проведен государственный кадастровый учёт гаража, то, возможно, на этом этапе у Вас есть и выписка из ЕГРН на сам гараж, однако права на него пока не зарегистрированы

Этих документов достаточно, чтобы завершить оформление прав и на земельный участок, и на гараж. Направьте эти документы официально в ДИЗО, они являются основанием для того, чтобы было принято решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

**Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя:**

**1** Принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно

**2** Подает в Севреестр заявление о регистрации Вашего права собственности на земельный участок, о государственном кадастровом учете и о регистрации Вашего права собственности на гараж

**Выписку из ЕГРН подтверждающую право собственности Вы можете получить в МФЦ**



### **Получив выписку из ЕГРН**

на земельный участок и гараж, можете быть уверены, что Вы достигли нужного результата, теперь **гараж Ваш!**

**Поделитесь положительным опытом с другими участниками гаражного сообщества и Вашими знакомыми, кому это может быть полезно**

## 1

Прежде чем начать оформление гаража, тщательно посмотрите ВСЕ документы, которые у Вас есть и которые могут иметь хоть какое-то отношение к гаражу, который Вы используете. Каждый из этих документов может пригодиться при оформлении. Любые справки, решения, технические описания, решения гаражного кооператива могут являться основанием для оформления прав на гараж

## 2

Если Вам что-то непонятно в процедуре оформления, Вы всегда можете записаться на личный прием в Севреестр, где Вам подробно дадут необходимые пояснения

## 3

Прежде чем оформлять гараж, обратитесь в местное БТИ, возможно, у них имеются на хранении документы, содержащие описание Вашего гаража. Возможно, это позволит Вам избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана гаража

# Некапитальные гаражи

## Не все гаражи являются капитальными постройками, признаваемыми объектами недвижимости

Объектами недвижимости признаются те гаражи, которые имеют прочную связь с землей и которые невозможно перенести без причинения ущерба их назначению. Другими словами, если гараж нельзя перенести без его разрушения, то этот гараж является недвижимостью.

«ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ» НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТ СВОЁ ДЕЙСТВИЕ НА НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ГАРАЖИ ТИПА «РАКУШКА»

Вместе с тем закон предусмотрел ряд механизмов, затрагивающих и такие объекты

**Во-первых**, земля под ними не оформляется в собственность или в аренду.

ДИЗО утверждает схему размещения некапитальных гаражей, где отражаются места размещения этих гаражей. Порядок разработки этой схемы и включения в нее некапитальных гаражей будет утвержден нормативным актом Правительства Севастополя. По вопросу включения Вашего гаража в схему требуется обратиться в ДИЗО.

**Во-вторых**, следует учесть, что размещение некапитальных гаражей осуществляется за плату.

**Существует** одна особенность, которая распространяется на гаражные кооперативы, которые сохранили свои права на землю (которые ранее были наделены правом постоянного (бессрочного) пользования), где расположены некапитальные гаражи. В частности, для граждан, владеющих некапитальными гаражами в таких кооперативах, закон также предусмотрел возможность **БЕСПЛАТНОЙ** приватизации земельных участков

# Места для размещения средств для передвижения инвалидов

- РАЗМЕЩЕНИЕ МЕСТ ДЛЯ СТОЯНКИ СРЕДСТВ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ ИНВАЛИДОВ ВБЛИЗИ ИХ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА ТАКЖЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НА ОСНОВАНИИ СХЕМЫ, РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ДИЗО
- Для инвалидов подобное размещение является бесплатным и основывается на нормах ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЕ ИНВАЛИДОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

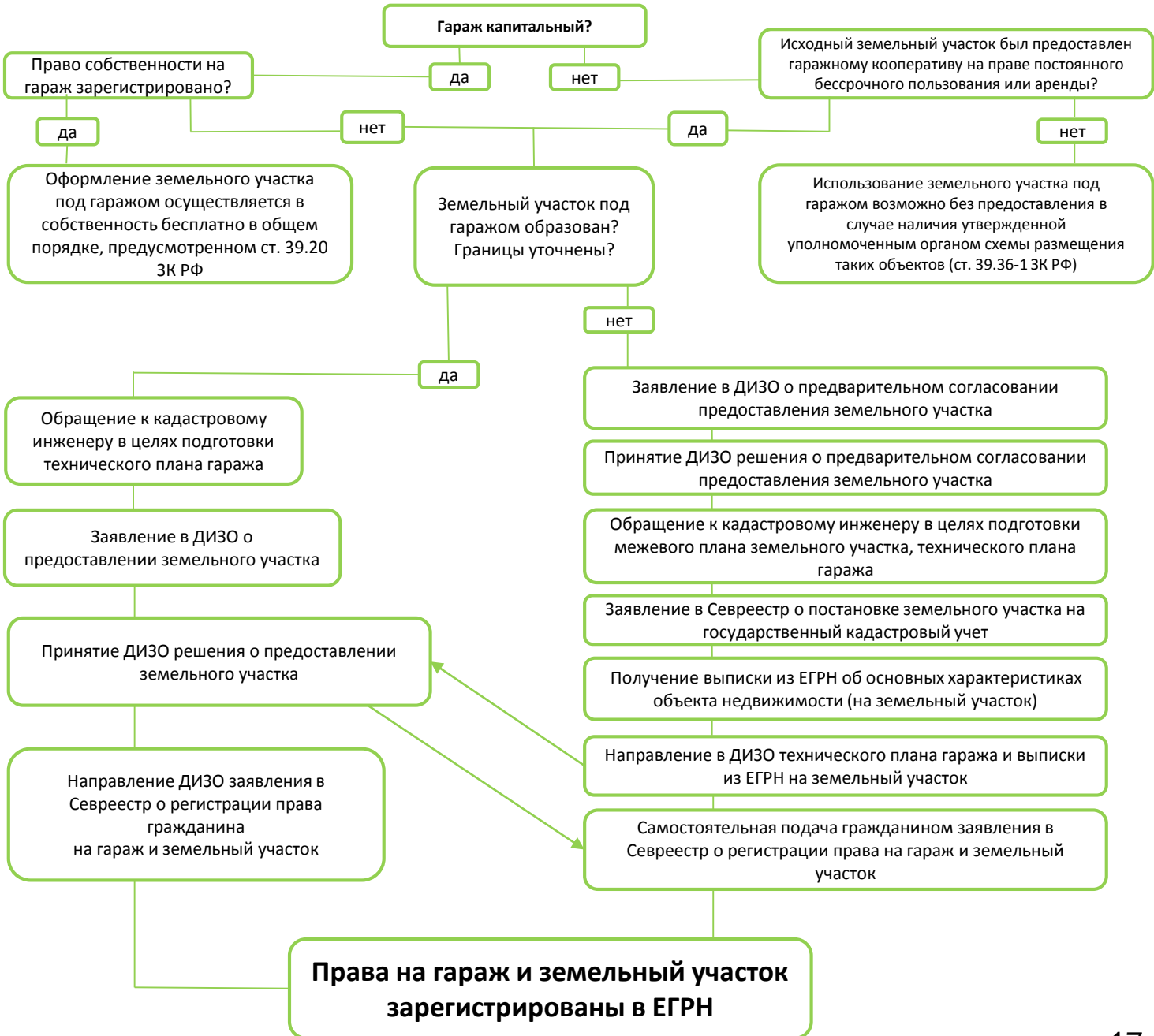
Место для стоянки средств передвижения инвалидов может представлять собой обычную парковку (стоянку), либо некапитальный объект, который можно использовать для размещения транспортного средства инвалидов

Также для инвалидов закон «о гаражной амнистии» предусмотрел новый вид льготы в виде возможности первоочередного права на предоставление земельного участка для размещения гаража

Данное право предусматривает, что инвалиду для строительства нового гаража свободный земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов. При этом арендная плата не может быть выше земельного налога



# Блок-схема реализации гаражной амнистии



Остались вопросы?

Наши контакты:

Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя  
(Севреестр)

Адрес: 299011, Россия, г. Севастополь, ул. Демидова, 13

Эл. почта: [sevreestr@sev.gov.ru](mailto:sevreestr@sev.gov.ru)

Телефоны: (7-8692) 41-77-78, 41-77-85

Инстаграм: <https://instagram.com/sevreestr.ru>

