**«Гаражная амнистия»**

Федеральным законом от 05.04.2021 № 79-ФЗ (далее – Закон № 79-ФЗ) были внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Согласно указанным изменениям с 01.09.2021 в России начинается «гаражная амнистия». Принятые правила направлены преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи, а не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек.

До 01.09.2026 граждане, использующие гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, имеют право на бесплатное предоставление им в собственность земельных участков, на которых они расположены. Речь идет о земельных участках, находившихся до этого в государственной или муниципальной собственности. Правила такой передачи теперь определены в ст. 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ).

Необходимо отметить, что вместо понятия «гаражный бокс» теперь надлежит использовать понятие «гараж».

Предусмотренные федеральным законом правила применяются в зависимости от того, является ли гараж объектом капитального строительства или некапитальным сооружением.

Капитальные гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

Одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями.

Необходимо отметить, что если земельный участок, на котором расположен гараж, отнесен к категории земель, ограниченных в обороте, то он может быть предоставлен гражданам только в аренду. Оформить его в собственность не получится.

Также не подпадают под «гаражную амнистию» земельные участки, на которых расположены гаражи:

признаваемые объектами вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения (в том числе предназначенные и (или) используемые для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств);

предназначенные для хранения техники и оборудования, необходимого для обеспечения деятельности государственных органов, их территориальных органов, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления, а также транспортных организаций;

находящиеся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения.

Правила о гаражной амнистии не распространяются также на гаражи:

в судебном или ином, предусмотренном законом, порядке признанными самовольной постройкой, подлежащей сносу;

создаваемые и используемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Не применяется гаражная амнистия и в отношении земельных участков, используемых для размещения подземных гаражей.

Законом Тюменской области от 22.06.2021 № 57 «Об отдельных вопросах, связанных с предоставлением гражданам для собственных нужд земельных участков для размещения гаражей» определено, что гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у него документов, предусмотренных пунктами 5 - 7 статьи 3.7 Закона №137-ФЗ, подтверждающих такое соответствие, могут быть предоставлены:

1) решение суда, указывающее на факт возведения до 30.12.2004 гаража, являющегося объектом капитального строительства (далее - гараж);

2) документ, выданный налоговым органом, подтверждающий оплату гражданином до 30.12.2004 налога в отношении испрашиваемого земельного участка или гаража за налоговый период, предшествующий указанной дате;

3) справка об использовании гражданином возведенного до 30.12.2004 гаража, выданная гаражным кооперативом, членом которого является гражданин.

В соответствии с Законом Тюменской области от 26.12.2014 №125 полномочия в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена отнесены к полномочиям органов государственной власти Тюменской области – Департамент имущественных отношений Тюменской области (г.Тюмень, ул. Сакко, 30/1).