**Росреестр разъясняет: кого не коснется «гаражная амнистия»?**

В сентябре прошлого году вступил в силу Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" – так называемый закон о «гаражной амнистии». Согласно ему, можно оформить в собственность землю с гаражом; главное, чтобы бокс для хранения автомобиля отвечал определенным требованиям.

По мере того, как «гаражная амнистия» набирает обороты, у владельцев гаражей все чаще возникают вопросы, и самый главный из них – какие это требования? Чей гараж «подпадает» под действие закона, а чей – нет?

Закон говорит, что гараж должен быть построен до конца 2004 года, то есть до введения в действие Градостроительного кодекса РФ. Кроме того, он должен быть капитальным, т.е. иметь прочную связь с землей и фундамент, и не быть признанным самовольной постройкой по решению суда или органа местного самоуправления.

Кроме того, законом предусмотрена дополнительная «опция» - для владельцев тех гаражей в ГСК, которые уже стоят на кадастровом учете – оформить в собственность землю, которая находится под боксом.

«Если говорить простым языком, эти гаражи и так уже «в законе» - они уже зарегистрированы, и сведения о них содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, - комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Приморскому краю Наталья Сопова. – Но теперь, согласно статьи 18 закона о «гаражной амнистии», они могут оформить в собственность и землю под гаражом».

Однако сделать это могут владельцы только одноэтажных гаражей. Вполне объяснимо, что у владельцев «многоярусных» боксов зачастую возникает вопрос: «Можно ведь оформить участок под нашими гаражами в долевую собственность – так почему же мы не имеем право на землю?»

Дело в том, что в рамках «амнистии» изменяется характеристика объекта – с «помещения гаражного бокса» на «здание» - именно эта процедура позволяет оформить гараж, находящийся в составе ГСК, как самостоятельный объект недвижимости, и уже под самостоятельный объект производится регистрация земельного участка.

«А самостоятельными зданиями признаются только «одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о помещениях в здании или сооружении» - именно об этом однозначно говорит нам статья 18 закона о «гаражной амнистии», - говорит Наталья Сопова. – Поэтому, к сожалению, мы вынуждены отказывать в изменении характеристики объекта владельцам гаражей в двух- и трехэтажных гаражных кооперативах – на них действие этого закона не распространяется. И, как следствие, приватизировать землю в рамках закона «об амнистии» они не могут. По-человечески мы понимаем недовольство собственников гаражей в многоэтажных ГСК, но таков закон, и мы обязаны соблюдать его требования».

Однако, отмечают специалисты Росреестра, земля под «многоэтажным» гаражом всё же может быть оформлена – в общую долевую собственность или в аренду «со множественностью лиц на стороне арендатора» (т.е. когда договор аренды заключается с несколькими лицами). Только сделать это возможно не в рамках закона о «гаражной амнистии», т.е. не в упрощенном, а в общем порядке – в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Ну, а тем, чьи гаражи подпадают под действие нового закона, напоминаем: «гаражная амнистия» будет действовать до 1 сентября 2026 года. И если Вы еще не оформили право собственности на свой гараж и земельный участок под ним, не стоит откладывать – лучше уже сейчас начать подготовку документов для оформления недвижимости по упрощенной схеме.