

Как оформить в собственность земельный участок под гаражом?

Гражданин, являющийся собственником гаража, может приобрести в собственность земельный участок под этим гаражом, находящийся в государственной или муниципальной собственности ([п. 5 ст. 287.3 ГК РФ](#); [пп. 6 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ](#)).

При определенных условиях можно оформить право собственности на земельный участок под гаражом в упрощенном порядке, получившем название "гаражная амнистия" ([ст. 3.7 Закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ](#)).

Кроме того, в некоторых случаях признать право собственности на земельный участок под гаражом можно в судебном порядке ([ст. 12 ГК РФ](#); [п. 1 ст. 59 ЗК РФ](#)).

Оформление земельного участка под гаражом в общем порядке

Чтобы приобрести в собственность земельный участок под принадлежащим вам гаражом, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка (при необходимости)

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка подается в случаях, если земельный участок не образован или его границы подлежат уточнению ([пп. 2 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ](#)).

Уполномоченный орган определяется в зависимости от того, в государственной или в муниципальной собственности находится земельный участок. В первом случае заявление необходимо подать в территориальное управление Росимущества, во втором - в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования ([ст. 39.2 ЗК РФ](#); [п. п. 1, 5.35\(3\) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 N 432](#)).

К заявлению необходимо приложить, в частности ([пп. 7 п. 3 ст. 11.3, п. п. 4, 9 - 11 ст. 11.10, п. п. 1, 2 ст. 39.15 ЗК РФ](#); [п. 2 ч. 4 ст. 41, ч. 15, 16 ст. 45 ГрК РФ](#); [п. 6 Перечня, утв. Приказом Росреестра от 02.09.2020 N П/0321](#)):

- 1) документ, устанавливающий (удостоверяющий) право собственности на гараж (если оно не зарегистрировано в ЕГРН);
- 2) документ, устанавливающий (удостоверяющий) права на земельный участок, если такое право не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии);
- 3) схему расположения земельного участка, если участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания соответствующей территории (кроме случаев образования земельных участков из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения). Информацию о наличии проекта межевания территории можно получить, в частности, на официальном сайте органа местного самоуправления. Схема

может быть подготовлена по вашему выбору в форме электронного документа (в том числе с использованием официального сайта органа регистрации прав) или на бумажном носителе;

- 4) документ, подтверждающий полномочия представителя (если с заявлением обращается представитель).

Заявление по вашему выбору может быть представлено в уполномоченный орган лично, направлено по почте либо в форме электронного документа ([п. 2 ст. 39.14 ЗК РФ](#)).

Шаг 2. Получите решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в этом в общем случае принимается уполномоченным органом в течение 20 дней со дня поступления заявления. Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года ([п. п. 7, 14 ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать в том числе в качестве условия его предоставления проведение работ по образованию земельного участка либо уточнение его границ, а также право заявителя (в случае образования земельного участка - заявителя или кадастрового инженера) на обращение без доверенности с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на образованный земельный участок (в случае образования земельного участка) ([п. п. 9, 13 ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

Если земельный участок образован и его границы не требуют уточнения, переходите к [шагу 4](#).

Шаг 3. Обеспечьте проведение кадастровых работ и обратитесь в орган регистрации прав

Для проведения кадастровых работ необходимо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, имеющей в штате кадастрового инженера ([пп. 4 п. 1 ст. 39.14, п. 15 ст. 39.15 ЗК РФ](#); [ст. 32, ч. 1 ст. 33, ч. 1, 10 ст. 36 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ](#)).

В результате кадастровых работ будет подготовлен межевой план земельного участка, являющийся основанием для государственного кадастрового учета ([ч. 2 ст. 36, ст. 37 Закона N 221-ФЗ](#); [п. 7 ч. 2 ст. 14, ст. 22 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ](#)).

Межевой план готовится в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера ([ч. 12 ст. 22 Закона N 218-ФЗ](#)).

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (при необходимости) нужно представить заявление в орган регистрации прав. Если заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права представляется в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе, межевой план прилагается к нему на электронном носителе информации (например, оптический компакт-диск, USB-накопитель), который возвращается заявителю при наличии соответствующего указания на это в заявлении.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поместить подготовленный им межевой план на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется ППК "Роскадастр". В этом случае в заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации достаточно будет указать его идентифицирующий номер ([ч. 1, п. 4 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1 ст. 14, ч. 3, 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ](#); [ч. 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ](#); [п. 5 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509](#)).

Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (в случае образования земельного участка) по общему правилу составляет 10 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов (12 рабочих дней со дня приема указанного заявления и документов в МФЦ). В случае уточнения границ земельного участка срок осуществления государственного кадастрового учета составляет пять рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов (семь рабочих дней со дня приема заявления и документов в МФЦ). Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельного участка, предназначенного для строительства гаража для собственных нужд, составляет 3 рабочих дня с даты приема заявления органом регистрации прав (5 рабочих дней с даты приема заявления в МФЦ) (п. п. 3 - 6, 8.4, 11.1 ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 4. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка без проведения торгов

Если земельный участок находится в государственной собственности, заявление подается в территориальное управление Росимущества, если участок находится в муниципальной собственности - в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования (ст. 39.2 ЗК РФ; п. 5.35(3) Положения N 432).

К заявлению необходимо приложить (пп. 1, 4 п. 2 ст. 39.15, п. п. 1, 2 ст. 39.17 ЗК РФ; п. 6 Перечня):

- 1) документ, устанавливающий (удостоверяющий) право собственности на гараж, если оно не зарегистрировано в ЕГРН;
- 2) документ, устанавливающий (удостоверяющий) право на земельный участок, если такое право не зарегистрировано в ЕГРН (при наличии);
- 3) документ, подтверждающий полномочия представителя, если с заявлением обращается представитель.

Представлять указанные документы не требуется, если ранее они направлялись в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Заявление по вашему выбору может быть представлено в уполномоченный орган лично, направлено по почте либо в форме электронного документа (п. 2 ст. 39.14 ЗК РФ).

По итогам рассмотрения заявления при отсутствии оснований для отказа уполномоченный орган не позднее 20 дней со дня поступления заявления подготовит и подпишет проекты договора купли-продажи земельного участка и выдаст (направит) их вам для подписания (пп. 1, 3 п. 5, п. 6 ст. 39.17 ЗК РФ).

Вы должны подписать проекты договора и представить их в уполномоченный орган не позднее 30 дней со дня их получения (п. 7 ст. 39.17 ЗК РФ).

Договор купли-продажи земельного участка является основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок (пп. 2 п. 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ).

Оформление земельного участка под гаражом по "гаражной амнистии"

Если гараж является капитальным (то есть прочно связан с землей), возведен на земельном участке до 30.12.2004 и не признан в установленном порядке самовольной постройкой, подлежащей сносу,

то при определенных условиях до 01.09.2026 можно приобрести право собственности на находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок под таким гаражом бесплатно (п. п. 10, 10.2 ст. 1 ГрК РФ; п. п. 2, 12 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ; ст. 1 Закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ).

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определите наличие оснований для приобретения права собственности на земельный участок

Приобретение права собственности на земельный участок под гаражом в рамках "гаражной амнистии" возможно в следующих случаях (п. 2 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ):

- 1) земельный участок для размещения гаража предоставлен или передан вам какой-либо организацией (в том числе с которой вы состояли в трудовых или иных отношениях), либо иным образом выделен вам, либо право на использование такого земельного участка возникло у вас по иным основаниям, в том числе предусмотренным ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ;
- 2) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив (далее - гаражный кооператив), либо право на использование такого земельного участка возникло у такого кооператива по иным основаниям (в том числе предусмотренным ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ) и гараж и (или) земельный участок под гаражом распределены вам на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Такой гараж может быть блокирован общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящим объектом капитального строительства.

При этом "гаражная амнистия" распространяется в том числе на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе в том числе вследствие его ликвидации или исключения из единого государственного реестра юридических лиц в связи с прекращением деятельности юридического лица (п. 7 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ).

Количество гаражей и земельных участков, которые могут быть оформлены в собственность гражданина в рамках "гаражной амнистии", законодательством не ограничено (п. 3 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ; Письмо Росреестра от 10.12.2021 N 11-9189-АБ/21).

Обратите внимание! Если земельный участок под гаражом является ограниченным в обороте, то он может быть предоставлен только в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок (п. 19 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ).

Шаг 2. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка подается в случаях, если земельный участок не образован или его границы подлежат уточнению. В остальных случаях необходимо подавать заявление о предоставлении земельного участка (пп. 2, 6 п. 1 ст. 39.14 ЗК РФ; п. 1 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ).

Если земельный участок находится в государственной собственности, заявление необходимо подать в территориальное управление Росимущества, если земельный участок находится в

муниципальной собственности - в орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования (ст. 39.2 ЗК РФ; п. п. 1, 5.35(3) Положения N 432).

Порядок представления заявления аналогичен порядку, который рассмотрен в предыдущем разделе, но есть определенные особенности (п. 1 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ).

Так, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка земельного участка прилагаются (п. п. 4, 9 - 12 ст. 11.10 ЗК РФ; п. 2 ч. 4 ст. 41, ч. 15, 16 ст. 45 ГрК РФ; п. п. 3, 3.1, 5, 6, 8 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ):

- 1) документ о предоставлении (ином выделении) вам земельного участка или о возникновении у вас права на использование земельного участка по иным основаниям, либо документ, подтверждающий предоставление (иное выделение) земельного участка, из которого образован (должен быть образован) испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, либо документ, подтверждающий приобретение указанным кооперативом права на использование такого земельного участка по иным основаниям;
- 2) решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении вам гаража и (или) земельного участка (иной документ, устанавливающий такое распределение), и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату вами пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) документ, подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или вами (указанные документы представляются, если земельный участок был предоставлен гаражному кооперативу. Если ранее данные документы представлялись иными членами кооператива, вы вправе их не представлять);
- 3) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать). Образование земельного участка осуществляется на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания территории не предусматривает образование такого земельного участка. Информацию о проекте межевания территории можно получить, в частности, на официальном сайте органа местного самоуправления. Схема может быть подготовлена по вашему выбору в форме электронного документа (в том числе с использованием официального сайта органа регистрации прав) или на бумажном носителе;
- 4) документ, подтверждающий полномочия представителя (если с заявлением обращается представитель).

Если документы, указанные в п. п. 1 - 2, у вас отсутствуют, к заявлению может быть приложен один или несколько из следующих документов (п. п. 5, 6 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ):

- заключенные до 30.12.2004 договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение с вашей стороны обязательств по оплате коммунальных услуг;
- документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 01.01.2013 в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на вас в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до 30.12.2004.

Региональным законодательством может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка условиям, необходимым для оформления прав на него по "гаражной амнистии", в случае отсутствия у гражданина вышеуказанных документов ([п. 11 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ](#)).

При наличии соответствующих документов земельный участок также может быть предоставлен вам, если вы являетесь наследником вышеуказанного гражданина либо лицом, приобретшим гараж у вышеуказанного гражданина по соглашению ([п. п. 15, 16 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ](#)).

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка принимается в порядке, аналогичном рассмотренному в предыдущем [разделе](#). В случае образования земельного участка на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении указанной схемы являются решениями об установлении вида разрешенного использования земельного участка ([п. п. 1, 21 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ](#)).

Шаг 3. Обеспечьте проведение кадастровых работ и обратитесь в орган регистрации прав (при необходимости)

Проведение кадастровых работ необходимо для подготовки межевого плана земельного участка, в случае если он не образован или его границы подлежат уточнению, а также для подготовки технического плана гаража (при необходимости) ([пп. 4 п. 1 ст. 39.14, п. 15 ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

Подготовленный кадастровым инженером межевой план земельного участка является основанием для его государственного кадастрового учета ([ч. 2 ст. 36, ст. 37 Закона N 221-ФЗ; п. 7 ч. 2 ст. 14, ст. 22 Закона N 218-ФЗ](#)).

В случае образования земельного участка помимо государственного кадастрового учета осуществляется также государственная регистрация права государственной или муниципальной собственности на него ([п. п. 9, 13 ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

Порядок и сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав рассмотрены в [шаге 3](#) предыдущего раздела.

Шаг 4. Обратитесь в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка

К заявлению о предоставлении земельного участка необходимо приложить технический план гаража (если ранее государственный кадастровый учет указанного гаража не был осуществлен), а также документы, указанные в [шаге 2](#) данного раздела ([п. п. 1, 3, 5, 6, 8 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ](#)).

Представлять указанные документы не требуется, если ранее они представлялись в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, по итогам рассмотрения которого принято положительное решение ([п. 2 ст. 39.17 ЗК РФ; п. 1 ст. 3.7 Закона N 137-ФЗ](#)).

По итогам рассмотрения заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или об отказе в этом ([пп. 2, 3 п. 5 ст. 39.17 ЗК РФ](#)).

В случае принятия положительного решения государственная регистрация вашего права собственности на указанный земельный участок будет осуществлена по заявлению уполномоченного органа, предоставившего вам земельный участок, одновременно с государственным кадастровым учетом (при необходимости) расположенного на нем гаража и регистрацией права собственности на гараж. Такое заявление должно быть подано уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о

предоставлении вам земельного участка. Если в указанный срок заявление уполномоченным органом не будет подано, вы вправе обратиться с таким заявлением самостоятельно ([ч. 23 - 25, 27.1 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ).

Проведенные государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав подтверждаются выпиской из ЕГРН ([ч. 1 ст. 28](#) Закона N 218-ФЗ).

Признание права собственности на земельный участок под гаражом в судебном порядке

Если оформить право собственности на земельный участок под гаражом по каким-либо причинам не представляется возможным (например, в связи с отсутствием полного комплекта необходимых для предоставления земельного участка документов), право собственности на земельный участок может быть признано в судебном порядке ([ст. 12](#) ГК РФ; [ч. 1 ст. 3](#) ГПК РФ; [п. 1 ст. 59](#) ЗК РФ).

Для этого необходимо обратиться в суд по месту нахождения земельного участка с исковым заявлением, содержащим, в частности, информацию о том, в чем заключается нарушение ваших прав, свобод или законных интересов, какие меры предпринимались для оформления права собственности на земельный участок до обращения в суд, а также требование о признании права собственности на земельный участок. Если стоимость земельного участка не превышает 50 тыс. руб. и дело не касается наследования, исковое заявление подается мировому судье. В остальных случаях исковое заявление подается в районный суд ([п. 4 ч. 1 ст. 23, ст. 24, ч. 1 ст. 30, п. п. 4, 5 ч. 2 ст. 131](#) ГПК РФ).

Выбор ответчика по такому иску зависит от конкретных обстоятельств дела. Например, в качестве ответчика может выступать орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности ([ст. 39.2](#) ЗК РФ).

К исковому заявлению нужно приложить, в частности, документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свои требования, и документ, подтверждающий уплату госпошлины в установленном порядке и [размере](#) (если вы не [освобождены](#) от ее уплаты) ([п. п. 1, 4 ст. 132](#) ГПК РФ).

Если по результатам рассмотрения дела судом будет вынесено положительное решение, то такое решение, вступившее в законную силу, является основанием для регистрации права собственности на земельный участок ([п. 2 ст. 59](#) ЗК РФ; [п. 5 ч. 2 ст. 14, ч. 1 ст. 58](#) Закона N 218-ФЗ).

 См. также: [Как зарегистрировать право собственности на гараж?](#)
