Появятся дополнительные льготы: кто получит скидку за легализацию гаража, сможет сэкономить на ЖКУ и налогах

На Петербургском международном экономическом форуме (ПМЭФ) была затронута тема "гаражной амнистии". Оказалось, что, по данным Росреестра, за оформление документов по упрощённой схеме владельцам такой недвижимости придётся заплатить не более 10 тыс. рублей. При этом есть достаточно большая категория собственников, которые имеют право на льготы. Лайф разобрался, кто может сэкономить на расходах на гараж, какие доплаты можно получить и сколько они составят.

4 июня, 00:40





Фото © Shutterstock

С конца 1980-х и до начала 2000-х годов активно велось строительство различных жилых и нежилых сооружений. Причём у многих из них были проблемы с документами. Среди таких объектов особняком стоят гаражи. Очень многие гаражные кооперативы в своё время просто не были зарегистрированы, а владельцы гаражей не получили документы о праве собственности.

Чтобы исправить эту ситуацию, была предложена "гаражная амнистия". Она начнётся 1 сентября 2021 года и продлится до 1 сентября 2026 года. Этого времени должно хватить всем владельцам, чтобы узаконить свои права.

Суть амнистии состоит в том, что граждане смогут за относительно небольшую сумму узаконить свои гаражи. Это позволит им в дальнейшем свободно распоряжаться своей собственностью — дарить, передавать по наследству, а в случае сноса этих объектов получить компенсацию от государства. Такое пояснение дал управляющий партнёр юридической компании AVG Legal Алексей Гавришев.

Кроме владельцев гаражей амнистия выгодна и государству, так как позволит узаконить множество незарегистрированных объектов недвижимости. Соответственно, их владельцы начнут платить в казну налоги. По данным Росреестра, сейчас в России находится порядка 3,5 млн незарегистрированных гаражей.

— **Нынешний проект легализации подойдёт далеко не всем людям, чьи права не были зарегистрированы. "Гаражная амнистия" коснётся только тех объектов, участки для которых выделялись надлежащим образом какими-либо организациями (заводами, муниципалитетами, воинскими частями и т.д.). Главным условием для упрощённого оформления документов является тот факт, что здание гаража на земельном участке имеет признаки объекта капитального строительства и сооружено не позже 2004 года включительно. На объекты, построенные позднее, амнистия не распространяется,** — рассказал Алексей Гавришев.



Летом ожидаются замена счётчиков, бесплатный газ и новые тарифы: к чему нужно приготовиться жильцам

Не затрагивает "гаражная амнистия" и самовольно возведённые гаражи, подлежащие сносу, и подземные машино-места при многоэтажках и офисных комплексах. Таким образом, легализовать "ракушку", например, не получится. На этот факт обратила внимание юрист по экспертным заключениям Европейской юридической службы Мария Балдина.

Она отметила, что в регионах ряду категорий населения при регистрации гаражей власти могут предоставить льготы. Так, инвалиды получат право на использование земельных участков для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями. Для этого органы местного

самоуправления должны будут утвердить схему размещения таких гаражных объектов.

— **Для инвалидов услуга будет бесплатна. Обратите внимание, что в статье 407 Налогового кодекса РФ указаны все категории, которые имеют право на льготу по налогу на недвижимость. И основная часть льготников — это люди, которые получают пенсию любого вида. К ним относятся также и предпенсионеры — это мужчины, которым исполнилось 60 лет, и женщины старше 55 лет. Последнюю оговорку в НК РФ внесли, когда был повышен пенсионный возраст. Она касалась социальной защиты предпенсионеров,** — пояснила Мария Балдина.

Таким образом, все эти люди имеют право на льготу по налогу на гаражи после их государственной регистрации. Также, отметила юрист, появится возможность получить субсидии на понесённые затраты. Эта мера поддержки предоставляется за счёт региональных бюджетов. Соответственно, в каждом субъекте Федерации условия для её получения могут различаться.

— **Региональные власти и муниципалитеты будут уполномочены обеспечивать выполнение кадастровых работ в отношении объектов, попадающих под "гаражную амнистию". Это позволит снизить финансовую нагрузку на людей,** — добавила Мария Балдина.



Продажный метр: почему летом должны измениться цены на квартиры и когда наступит лучшее время для покупки

Для того чтобы воспользоваться гаражной амнистией, нужно предоставить документы, подтверждающие выделение земли. Учитывая,

что земля под такие объекты выделялась достаточно давно — 20–30 и даже 50 лет назад и более, бумаг может не оказаться на руках. Об этом предупреждает старший управляющий партнёр юридической компании PG Partners Петр Гусятников.

— **В этом случае подойдёт любое подтверждение того, что объект использовал именно заявитель. Например, квитанции на оплату коммунальных услуг, договор с электросетями, документ о технической инвентаризации,** — пояснил Петр Гусятников.

Отдельно стоит обратить внимание на то, что все боксы, являющиеся объектами капитального строительства и возведённые до 29 декабря 2004 года, могут перейти в собственность пользователя вместе с земельным участком под этим гаражом. Такое пояснение дал ведущий юрист компании "Объединённый юридический центр "Парфенон" Павел Уткин.

Переоформление в собственность будет стоить не более 10 тысяч рублей. По словам юриста, плата будет взиматься за подготовку техплана объекта капитального строительства и подготовку кадастрового плана земельного участка. При этом, скорее всего, вторая часть будет стоить значительно дешевле. Павел Уткин объясняет это тем, что план нужно будет составлять на весь гаражный комплекс. Делать его отдельно для каждого гаража бессмысленно. По мнению юриста, однозначно такие услуги будут или субсидироваться, или оказываться с приличной скидкой пенсионерам, ветеранам и другим группам льготников.

— **По сути, будет поставлена точка в спорах вокруг гаражных боксов, так как и постройки, и земля под ними перейдут в собственность физических лиц. Вопросы пока что вызывает налогообложение этой недвижимости и непосредственно возможности использования боксов — под производство, под некоторые виды бизнеса, под хранение вещей личного пользования или чисто под хранение авто- и мототранспорта. И если по налогам и электричеству, если оно есть, часть собственников, вероятно, тоже получат льготы, то вопрос возможностей использования будет**

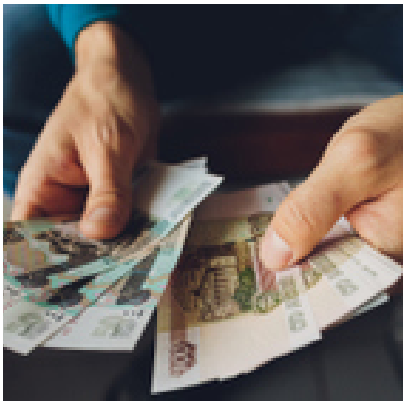
стоять достаточно остро — вплоть до разъяснений от Росреестра или других уполномоченных органов, — считает Павел Уткин.



Начинается оформление новых льгот и компенсаций: кто получит доплаты и сколько они составят

Тут стоит отметить, что пенсионеры, например, вообще освобождаются от налога на имущество, но только за один объект недвижимости конкретного вида. Если говорить про гаражи, то не платить налог можно только за один гараж. Должно соблюдаться и ещё одно важное условие: постройка не используется для бизнеса. Если же человек зарабатывает деньги на гараже или у него несколько таких объектов недвижимости, то налог платить придётся.

Если у пожилого человека два гаража, то он может подать уведомление и указать, для какого из них он хочет использовать льготу и не платить налог на имущество. Если заявления не было, то льготу всё равно предоставят. Просто налоговая инспекция сама выберет, за какой гараж брать деньги. Обычно от выплат освобождают тот объект, где сумма налога была бы больше.



С 1 июня изменятся стоимость льготного проезда, схемы выплаты пенсий и пособий: что ждёт получателей

Авторы



Нина Важдаева