

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 26.10.2021 № 11-01852/21**

О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление) рассмотрело обращение относительно применения положений Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 79-ФЗ) и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, а также практики его применения. В соответствии с постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

Письма Росреестра не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе с тем по поставленным в рассматриваемом обращении вопросам сообщаем следующее.

Закон № 79-ФЗ разработан с целью упрощения процедуры оформления прав, в том числе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие

Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) и земельные участки под ними (статья 6 Закона № 79-ФЗ).

Так положениями пункта 6 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ), введенной Законом № 79-ФЗ, установлен перечень документов, необходимых для оформления прав на гаражи в случае, установленном подпунктом 2 пункта 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в числе которых может быть представлен документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной.

Для целей оформления прав на гараж и земельный участок под ним в порядке, установленном Законом № 79-ФЗ, размер паевого взноса не имеет значения для установления площади земельного участка, поскольку площадь земельного участка устанавливается из фактической площади, занимаемой конкретным гаражом, а справка гаражного кооператива о выплате пая, является документом, подтверждающим право гражданина на гараж и на приобретение в собственность земельного участка, расположенного под ним.

По вопросу несоответствия отступов от границ земельного участка и максимального процента застройки земельного участка при размещении гаражей в соответствии с Законом № 79-ФЗ сообщаем следующее.

Положения в отношении предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включающих в себя, в том числе минимальные отступы от границ земельных участков и максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, установлены нормами части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса.

При этом такие параметры градостроительным регламентом могут не устанавливаться (часть 11.1 статьи 38 Градостроительного кодекса).

Между тем Закон № 79-ФЗ устанавливает исключения по применению

градостроительного регламента только в отношении вида разрешенного использования земельного участка (пункт 13 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).

При этом вид разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд» введен в Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412, только с 1 сентября 2021 г. в соответствии с приказом Росреестра от 30 июля 2021 г. № П/0326 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412».

Таким образом, предельные параметры и размеры могут применяться только в случае, если они предусмотрены применительно к такому виду разрешенного использования.

Также отмечаем, что в соответствии с частью 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ «двухэтажные помещения» не могут считаться зданиями, поскольку в указанной норме речь идет только об одноэтажных гаражах.

При этом указанная норма применяется в случаях, когда сведения о гараже в виде помещения внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН). В случае, если сведения о гараже не содержатся в ЕГРН и такой гараж имеет подземный этаж, «гаражная амнистия» применяется при условии, что такой подземный этаж не является гаражом.

Кроме того, статья 3.7 Закона № 137-ФЗ не устанавливает какие-либо особенности оформления прав на гаражи, представляющие собой двухэтажные здания с помещениями, расположенными друг над другом.

Таким образом, по мнению Управления, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты должны осуществляться в общем порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) либо в отношении таких гаражей может быть осуществлен государственный кадастровый учет как в отношении двухэтажного здания (два бокса) с осуществлением государственной регистрации права общей долевой собственности

на такое здание и земельный участок, в границах которого расположен такой объект, при условии если такой земельный участок будет предоставлен соответствующим гражданам по правилам, предусмотренным статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ.

Необходимо отметить, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимаются государственным регистратором прав самостоятельно в каждом конкретном случае по результатам правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, исходя из их формы и содержания.

Также информируем, что положения Закона № 79-ФЗ не распространяются на земельные участки, на которые в ЕГРН зарегистрировано право собственности кооператива.

Начальник управления нормативно-правового
регулирования в сфере земельных отношений
и гражданского оборота недвижимости
В.И. КОРЯКИН