

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

**ПИСЬМО
от 08.10.2021 № 11-01640/21**

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 обращения Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» от 8 сентября 2021 г. № 925/21-01-14 по вопросу применения положений Федерального закона от 5 апреля 2021г. № 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 и практики его применения, а также по консультированию граждан и организаций по применению норм законодательства.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

В отношении вопроса о порядке подготовки технического плана сообщаем, что положениями пункта 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлены виды назначения здания, в том числе «гараж».

В соответствии с частью 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – декларация, Требования).

В форме декларации и Требованиях отсутствует указание на назначение здания «гараж».

Согласно пункту 6 Требований декларация может оформляться в форме электронного или бумажного документа. При оформлении декларации в форме электронного документа декларация подготавливается в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего декларацию (пункт 7 Требований).

Учитывая изложенное, по мнению Управления, до принятия приказа Росреестра «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке и состава содержащихся в нем сведений», разработка которого осуществляется в настоящее время, при оформлении декларации в форме бумажного документа в пункте 1.2 реквизита «Вид, назначение и наименование объекта недвижимости» формы декларации может быть добавлена строка,

содержащая назначение здания «гараж» либо в ячейке с назначением здания «нежилое» проставляется знак "V" и в свободном поле данной строки указывается слово «гараж».

Заполнение реквизита «Описание объекта недвижимости» декларации осуществляется в соответствии с Требованиями.

Обращаем внимание, что земельным законодательством не определен момент, с которого земельный участок считается «образованным» или «уже образован». С учетом положений статьи 41 Закона № 218-ФЗ, по мнению Управления, до момента государственной регистрации прав земельный участок является образуемым.

В соответствии с частью 26 статьи 70 Закона № 218-ФЗ межевой план земельного участка и технический план гаража могут быть подготовлены на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, однако решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка не является единственным и (или) обязательным документом, используемым при выполнении кадастровых работ и подготовке декларации и технического плана здания гаража.

Согласно подпункту 1 пункта 2, абзацу первому пункта 5 статьи 3.7 Федерального закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлению о предоставлении земельного участка (государственный кадастровый учет которого осуществлен) прилагаются в числе прочих документов документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям.

В этом случае в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются реквизиты названных документов.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации приводятся реквизиты документов, перечисленных в абзацах втором и третьем пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.

В случае применения положений части 26 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются наименование, дата и номер решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В случае, если в отношении земельного участка, указанного в части 25 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, осуществлен государственный кадастровый учет, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы земельного участка, однако решение о предварительном согласовании предоставления

земельного участка не является единственным и (или) обязательным документом, используемым при выполнении кадастровых работ и подготовке декларации и технического плана здания гаража.

Согласно подпункту 1 пункта 2, абзацу первому пункта 5 статьи 3.7 Федерального закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлению о предоставлении земельного участка (государственный кадастровый учет которого осуществлен) прилагаются в числе прочих документов документ о предоставлении или ином выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на использование такого земельного участка по иным основаниям.

В этом случае в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются реквизиты названных документов.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации приводятся реквизиты документов, перечисленных в абзацах втором и третьем пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.

В случае применения положений части 26 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются наименование, дата и номер решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В случае, если в отношении земельного участка, указанного в части 25 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, осуществлен государственный кадастровый учет, в реквизите «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)» декларации указываются наименования и реквизиты документов, подтверждающих права на соответствующий земельный участок был учтен (при наличии сведений о таких документах).

Учитывая положения части 5 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, части 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ), Требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, контур здания определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ на основании документов и сведений, предоставленных заказчиком кадастровых работ в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания. При отсутствии проектной документации в отношении гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами, контур отдельного здания определяется исходя из толщины стен, являющихся «общими» для таких гаражей.

При этом в целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности пунктом 11 части 6 статьи 30.3 Закона

№ 221-ФЗ установлена обязанность национального объединения кадастровых инженеров разработать и утвердить типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности.

По вопросу «требований к подготовке межевого плана» отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 9 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ граждане, использующие гаражи, собственники гаражей вправе свободно использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам. Если ранее земельные участки, предназначенные для общего пользования, были образованы и учтены в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), образование земельных участков, занятых гаражами граждан не должно приводить к изменению размера и границ земельных участков, предназначенных для общего пользования. В случае, если земельные участки, предназначенные для общего пользования, не были образованы и учтены в ЕГРН, образование земельных участков, занятых гаражами не должно приводить к изменению условий использования, включая размеры, проездов, обеспечивающих доступ к гаражам граждан.

Согласно статье 17 Закона № 218-ФЗ государственная пошлина за государственную регистрацию прав взимается в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс).

При этом согласно части 23 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса, и который предоставлен в соответствии с Законом № 137-ФЗ гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, которые осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления после государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учета гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрации права собственности гражданина на гараж обязан передать собственнику указанных объектов выданные в соответствии с частью 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ выписки из ЕГРН об указанных объектах недвижимости.

Вместе с тем подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что от уплаты государственной пошлины освобождаются в том числе федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий.

В силу статьи 34.2 Налогового кодекса представление письменных разъяснений налоговым органам, налогоплательщикам, ответственным участникам

консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах отнесено к полномочиям Минфина России.

Также отмечаем, что позиция Росреестра относительно реализации части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ содержится в письме от 3 августа 2021 № 01-5931-ГЕ/21, включая рекомендации по заполнению заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 18 Закона № 79-ФЗ не содержит указаний о необходимости приложения к такому заявлению каких-либо документов.

Учитывая, что частью 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ предусмотрено изменение в записи ЕГРН об объекте недвижимости только двух его характеристик – вид объекта недвижимости и назначение здания, кадастровый номер объекта недвижимости не изменяется.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ заявление может быть подано собственником гаража. В силу части 19 статьи 40 Закона № 218-ФЗ наличие в ЕГРН записей о государственной регистрации вещных прав на здание, сооружение с одновременной государственной регистрацией вещных прав на помещения, машино-места в таких здании, сооружении не допускается. Кроме того, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 18 Закона № 79-ФЗ с государственного кадастрового учета снимаются здания или сооружения, в которых в соответствии со сведениями ЕГРН были расположены указанные в части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ помещения, при условии, что права на эти здания или сооружения не были зарегистрированы в ЕГРН.

С учетом изложенного, положения части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ не подлежат применению в случае, если право на здание или сооружение, в котором находятся помещения, зарегистрировано в ЕГРН.

Исходя из положений части 7.3 статьи 40 Закона № 218-ФЗ снятие с государственного кадастрового учета здания или сооружения, в котором располагались помещения, указанные в части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, будет осуществляться после изменения вида объекта недвижимости всех расположенных в здании или сооружениях «помещений». В этой связи обращаем внимание, что заявления об изменении вида объекта недвижимости и его назначения могут быть представлены исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), по месту нахождения такого гаража или лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж (пункты 1 и 4 части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ).

Также отмечаем, что оформление прав на земельный участок, занятый гаражом, и гараж осуществляются в порядке, установленном Земельным кодексом с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ.

Положения, устанавливающие порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении земельного участка, и расположенного на нем гаража, а также документы, на

основании которых осуществляются такие учетно-регистрационные действия, содержатся в частях 23 – 27 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Порядок признания одноэтажных гаражей, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, самостоятельными зданиями регулируется положениями статьи 18 Закона № 79-ФЗ.

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