

Ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

| № п/п | Вопрос | Ответ |
|-------|--|--|
| 1. | Если гараж построен до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и право на гараж зарегистрировано в установленном порядке, можно ли оформить земельный участок по «гаражной амнистии»? | <p>В соответствии с пунктом 20 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 5 апреля 2021 г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №137-ФЗ и Закон № 79-ФЗ соответственно) наряду со случаями, предусмотренными данной статьей и другими федеральными законами, гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие ГрК РФ.</p> <p>Таким образом, если находящийся в собственности гражданина гараж возведен до 30 декабря 2004 г., то собственник этого гаража имеет право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, занятого этим гаражом, в порядке, установленном статьей 39.20 ЗК РФ..</p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| <p>2.</p> | <p>Какие документы необходимы для оформления (приобретения) права собственности на земельные участки?</p> | <p>Перечень документов, необходимых для оформления прав на гараж и земельный участок, занятый таким гаражом, предусмотрен пунктами 5, 6 и 8 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ. В случае отсутствия документов на гараж, предусмотренных указанными нормами, к заявлению могут быть приложены один или несколько из следующих документов: договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения; договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража; документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг. Законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен дополнительный перечень документов, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5-7 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ. Таким образом, наличие правоустанавливающих документов на гараж не является безусловным требованием законодательства в качестве основания для применения положений Закона № 79-ФЗ. Государственная регистрация прав на земельные участки и расположенные на них гаражи осуществляется в соответствии с частями 23-27 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) на основании заявления уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.</p> |
| <p>3.</p> | <p>Если гараж построен после введения в действие ГрК РФ и право на гараж зарегистрировано, в каком порядке</p> | <p>В случае, если гараж был возведен после вступления в силу ГрК РФ, то приобретение в собственность</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| | <p>оформляется право собственности на землю под таким гаражом?</p> | <p>земельного участка, занятого гаражом, будет осуществляться в общем порядке, установленном главой V.1. ЗК РФ.</p> <p>Согласно положениям подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 и пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ собственники зданий, сооружений имеют исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, на которых они расположены без проведения торгов.</p> <p>При этом приобретение земельного участка будет осуществляться за плату, за исключением случаев, предусмотренных законом.</p> |
| <p>4.</p> | <p>В какой орган нужно обращаться при регистрации права собственности на земельный участок?</p> | <p>Гражданину, заинтересованному в реализации «гаражной амнистии», следует обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления, который уполномочен на предоставление земельных участков в соответствии со статьей 39.2 ЗК РФ с расположенным на нем гаражом, в целях установления его границ с последующим предоставлением в собственность или аренду.</p> <p>Предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения (строительства) гаражей для собственных нужд осуществляется в порядке, установленном главой V.1 ЗК РФ с учетом особенностей, установленных статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ. Предоставление образованного на основании данного решения земельного участка осуществляется после государственного кадастрового учета указанного земельного участка не позднее двадцати рабочих дней со дня направления заявителем в адрес уполномоченного органа технического плана гаража, расположенного на указанном</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>земельном участке. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие ГрК РФ, 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.</p> |
| 5. | Какой срок действия «гаражной амнистии»? | <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие ГрК РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен.</p> |
| 6. | На основании какого именно заявления должно осуществляться изменение вида объекта с помещения на здание? | <p>Внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж» осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете и (или) о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. При этом такое изменение осуществляется по желанию собственника. Следует</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>отметить, что такие помещения в силу закона являются зданиями. Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество приведена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310.</p> <p>В указанной форме рекомендуется: в реквизите 4 в ячейке «Помещение» графы «Вид:» проставлять отметку «√», в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением – «гараж»; в реквизите 5 отмечать знаком «√» строки «учет изменений в связи с:», «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»; в реквизите 8.1 отмечать знаком «√» графу «представителем, действующим на основании федерального закона», в реквизите 8.1.2 заполнять соответствующие сведения об органе, представляющем заявление, - в случае представления заявления исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренным статьей 39.2 ЗК РФ, по месту нахождения такого гаража; в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ».</p> |
| 7. | <p>Статья 39.36-1 ЗК РФ (в редакции ст. 5 Закона № 79-ФЗ) применима только в целях реализации гражданами, являющимися инвалидами, права на использование земель или земельных участков для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства, либо указанным правом могут</p> | <p>Исходя из положений статьи 5 Закона № 79-ФЗ в отношении инвалидов, как льготной категории граждан, закреплены дополнительные нормы в части использования земельных участков для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.</p> <p>При этом льготы в отношении инвалидов закреплены в положениях статьи 4 Закона № 79-ФЗ, согласно</p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>воспользоваться другие категории граждан?</p> | <p>которой инвалиды имеют внеочередное право в порядке, установленном ЗК РФ, на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. Таким образом, действие положений статьи 5 Закона № 79-ФЗ распространяется на всех граждан. Использование таких земельных участков будет осуществляться в соответствии с главой V.6 ЗК РФ в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В отношении инвалидов установлены льготы относительно порядка предоставления и использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.</p> |
| <p>8.</p> | <p>Какие могут быть причины отказа в предварительном согласовании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и передачи земельного участка в собственность?</p> | <p>Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов предусмотрены статьей 39.16 ЗК РФ. Согласно пункту 3 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в редакции Закона № 79-</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>ФЗ на отношения, регулируемые пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, не распространяются положения только подпунктов 8, 14 и 20 статьи 39.16 ЗК РФ.</p> <p>Также в принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка наряду с основаниями, предусмотренными ЗК РФ, должно быть отказано, если данный гараж в судебном или ином предусмотренном законом порядке признан самовольной постройкой, подлежащей сносу (пункт 12 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ)</p> <p>При этом наличие соответствующих прав у юридического лица (гаражного кооператива), в том числе права аренды, не является основанием для отказа в предоставлении земельного участка. Соответствующее право гаражного кооператива на образованный земельный участок, занятый гаражом, прекращается одновременно с предоставлением данного участка гражданину (пункт 17 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> |
| 9. | <p>Каков порядок регистрации гаража, который блокирован общими стенами с другими одноэтажными гаражами?</p> | <p>Согласно статье 18 Закона № 79-ФЗ одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН осуществляется на основании заявления путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж».</p> <p>Заявление об изменении вида объекта недвижимости может быть представлено в орган регистрации прав:</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>1) исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусмотренными статьей 39.2 ЗК РФ, по месту нахождения такого гаража;</p> <p>2) собственником такого гаража;</p> <p>3) гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;</p> <p>4) лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.</p> <p>При внесении в ЕГРН указанных сведений здания или сооружения, в которых в соответствии со сведениями ЕГРН были расположены указанные помещения, снимаются с государственного кадастрового учета при условии, что права на эти здания или сооружения не были зарегистрированы в ЕГРН.</p> <p>Государственная регистрация прав на такие гаражи осуществляется в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, с учетом особенностей, установленных статьей 70 данного закона.</p> |
| 10. | <p>Кто утверждает порядок разработки схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями?</p> | <p>В соответствии с частью 1 статьи 39.36-1 ЗК РФ схема размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями в отношении земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, а на межселенных территориях органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>Таким образом, нормативным актом субъекта Российской Федерации определяется как непосредственно порядок использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства, так и порядок утверждения схемы размещения таких объектов.</p> |
| 11. | Можно ли оформить в собственность несколько гаражей? | <p>Закон № 79-ФЗ не содержит ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, подлежащих оформлению в собственность.</p> |
| 12. | За чей счет выполняются кадастровые работы или комплексные кадастровые работы? | <p>Исходя из положений статьи 39.15 ЗК РФ в случае принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, кадастровые работы по подготовке межевого плана (при необходимости образования земельного участка) и технического плана обеспечиваются заявителем – гражданином, заинтересованным в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж. Согласно части 7 статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.</p> <p>Также частью 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ установлено, что органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, в случае, если в соответствующем бюджете были заложены средства на указанные цели.</p> <p>В случае необходимости образования земельных участков, занятых гаражами граждан, и отсутствия утвержденного проекта межевания территории в соответствии с пунктом 2 статьи 11.3 ЗК РФ допускается утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и обеспечение выполнения кадастровых работ по образованию нескольких земельных участков для последующего предоставления гражданам.</p> |
| 13. | <p>Если утвержденный проект межевания территории не будет содержать сведения о земельных участках, занятых гаражами, требуется ли внесение изменений в проект межевания территории?</p> | <p>Требуется, поскольку в соответствии с положениями статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ образование земельных участков, занятых гаражами граждан, может быть осуществлено на основании схемы расположения земельного участка только при отсутствии утвержденного проекта межевания территории; при его наличии – образование указанных земельных участков должно осуществляться в соответствии с</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>таким проектом межевания территории.</p> |
| 14. | <p>Требуется ли предварительно утверждать проект межевания территории в целях образования земельных участков, занятых гаражами в рамках комплексных кадастровых работ?</p> | <p>Выполнение комплексных кадастровых работ осуществляется в общем порядке, установленном главой 4.1 Закона № 221-ФЗ, поэтому образование земельных участков, занятых гаражами граждан, должно быть предусмотрено проектом межевания территории.</p> <p>При отсутствии утвержденного проекта межевания территории и отсутствии возможности образования таких участков в ходе комплексных кадастровых работ, образование таких земельных участков может быть обеспечено путем выполнения обычных кадастровых работ на основании утвержденной схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.</p> |
| 15. | <p>Законом о «гаражной амнистии» законодательно установлено, что собственники гаражей вправе использовать земельные участки, предназначенные для общего пользования, для прохода и проезда к гаражам свободно.</p> <p>Сохранятся ли требования к подготовке межевого плана, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 921, об обязательном указании сведений об обеспечении прохода или проезда от земель общего пользования к образуемым или измененным земельным участкам, занятым гаражами, после 1 сентября 2021 года?</p> | <p>Приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 действует до даты признания его утратившим силу. В этой связи все положения требований, утвержденных этим приказом, являются действующими, в том числе и требования об указании наличия доступа к образуемым и измененным земельным участкам.</p> <p>Кроме того, с учетом вступления в силу Федерального закона от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» необходимо указывать наличие доступа и к уточняемым земельным участкам.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что Росреестром утвержден и направлен на государственную регистрацию в Минюст России приказ от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава межевого плана, а также требований к его подготовке»,</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>которым устанавливаются актуализированные в связи с изменениями законодательства требования к межевому плану земельного участка.</p> |
| 16. | <p>Будет ли являться основанием для приостановления и отказа в постановке на кадастровый учет земельного участка в рамках Закона о «гаражной амнистии», если в заявлении о государственном кадастровом учете земельного участка будет указан вид разрешенного использования, не предусмотренный перечнем установленных применительно к соответствующей территории видов разрешенного использования?</p> | <p>В соответствии с пунктом 13 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, при отсутствии иных оснований, предусмотренных ЗК РФ и пунктом 12 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, не может быть отказано только на основании отсутствия в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой находится гараж, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривающего возможность размещения гаражей в границах такой территориальной зоны, либо на основании того, что испрашиваемый земельный участок предоставлен гаражному кооперативу. В решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения гаража.</p> <p>В этой связи, а также в связи с тем, что в данном случае вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актом уполномоченного органа власти, а не выбирается правообладателем, положения пункта 33.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не должны применяться.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| <p>17.</p> | <p>Будет ли приостановлен государственный кадастровый учет земельного участка, занятого гаражом, если по результатам выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка его площадь не будет соответствовать предельным минимальным размерам земельного участка, установленным Правилами землепользования и застройки?</p> | <p>Законом № 79-ФЗ установлены исключения, связанные только с видами разрешенного использования земельных участков, занятых гаражами граждан.</p> <p>Отмечаем, что Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 дополнен видом разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд». Указанные изменения вступили в силу 1 сентября 2021 г.</p> <p>Если в градостроительном регламенте предельные размеры земельных участков установлены применительно именно к указанному виду разрешенного использования, то несоблюдение требования о соответствии образуемого земельного участка предельным минимальным размерам будет являться причиной приостановления учетных действий в соответствии с пунктом 28 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p> |
| <p>18.</p> | <p>Каков порядок заполнения декларации об объекте недвижимости в части заполнения реквизита «назначение здания – «гараж»?</p> | <p>Положениями пункта 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ установлены виды назначения здания, в том числе «гараж».</p> <p>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).</p> <p>В форме декларации и Требованиях отсутствует указание на назначение здания «гараж».</p> <p>Согласно пункту 6 Требований декларация может оформляться в форме электронного или бумажного документа. При оформлении декларации в форме электронного</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>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, 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».</p> |
| 19. | <p>Каков порядок заполнения декларации об объекте недвижимости в части заполнения реквизита «правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок)»?</p> | <p>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 Закона № 137-ФЗ к заявлению о предварительном согласовании</p> |

предоставления земельного участка или заявлению о предоставлении земельного участка (государственный кадастровый учет которого осуществлен) в числе прочих документов прилагается 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 (документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;

решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) 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, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином).

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, который был учтен (при наличии сведений о таких документах).

| | | |
|-----|--|---|
| 20. | Где должна проходить граница стены гаража, если гараж имеет общие стены и крышу со смежными гаражами? | <p>Учитывая положения части 5 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, части 4.2 статьи 1 Закона № 221-ФЗ, Требований 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 21. | Какие документы необходимо приложить заявителю к заявлению в связи с изменением вида объекта недвижимости? | Статья 18 Закона № 79-ФЗ не содержит указаний о необходимости приложения к такому заявлению каких-либо документов. |
| 22. | Будет ли сохранен кадастровый номер у гаража в связи с изменением вида объекта недвижимости? | 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 при этом не изменяется. |
| 23. | Можно ли внести изменения в отношении вида объекта | В силу части 19 статьи 40 Закона № 218-ФЗ наличие в ЕГРН записей о |

| | | |
|------------|---|--|
| | <p>недвижимости «здание» и его назначения «гараж» в случае, если права на здание, в котором находится такой гараж зарегистрированы в ЕГРН?</p> | <p>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 № 79-ФЗ не подлежат применению в случае, если право на здание или сооружение, в котором находятся помещения, зарегистрировано в ЕГРН. При наличии зарегистрированного права собственности кооператива на здание оформление права собственности гражданина на гараж возможно в судебном порядке.</p> |
| <p>24.</p> | <p>Здания и сооружения, в которых в соответствии со сведениями ЕГРН были расположены указанные помещения будут сняты с государственного кадастрового учета после того, как все помещения в них будут изменены на здания или достаточно одно помещение изменить на здание?</p> | <p>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 № 79-ФЗ, будет осуществляться после изменения вида объекта недвижимости всех расположенных в здании или сооружений «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 ЗК РФ по месту нахождения такого</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>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).</p> |
| 25. | <p>Действует ли «гаражная амнистия» в случае, если гражданина исключили из гаражного кооператива?</p> | <p>В соответствии с пунктом 7 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ порядок предоставления земельных участков распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе.</p> |
| 26. | <p>В каком случае нужна схема расположения земельного участка?</p> | <p>В случае, если испрашиваемый земельный участок, на котором расположен используемый гражданином гараж, предстоит образовать, принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. В случае отсутствия утвержденного проекта межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок, к заявлению гражданина должна быть приложена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (пункт 2 статьи 11.3К РФ).</p> |
| 27. | <p>В случае, если гражданину ранее предоставлялся в собственность бесплатно земельный участок (в соответствии с подпунктами 6-7 статьи 39.5 ЗК РФ), имеет ли он право воспользоваться упрощенным порядком оформления гаража и земельного участка под ним в рамках Закона № 79-ФЗ?</p> | <p>Указанной нормой может воспользоваться любой гражданин, если его гараж соответствует критериям, установленным Законом № 79-ФЗ, а не только лицо, указанное в подпунктах 6 и 7 статьи 39.5. Учитывая изложенное, ограничения, установленные пунктом 1 статьи 39.19 ЗК РФ на предоставление земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ не распространяются. Кроме того, в соответствии со статьей 213 Гражданского кодекса Российской Федерации в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>принадлежать гражданам или юридическим лицам.</p> <p>Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, установленных законом.</p> |
| 28. | <p>Имеет ли наследник право воспользоваться «гаражной амнистией» в случае, если гараж не был передан по наследству?</p> | <p>В порядке, предусмотренном статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина, указанного в данной статье. В этом случае для предоставления земельного участка таким наследником должны быть представлены документы наследодателя, предусмотренные данной статьей, а также свидетельство о праве на наследство. При этом в таком свидетельстве гараж может быть не поименован, однако сам по себе факт наличия такого свидетельства является основанием для оформления прав на земельный участок и гараж.</p> |
| 29. | <p>Необходимо ли уплачивать государственную пошлину за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права в отношении земельного участка и гаража?</p> | <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, обращающиеся за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 «Государственная пошлина» НК РФ.</p> <p>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 ГрК РФ, и который предоставлен в соответствии с Законом № 137-ФЗ гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с</p> |

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 данного Закона выписки из ЕГРН об указанных объектах недвижимости. Пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ определены условия предоставления в собственность гражданину бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж. При этом решение о бесплатном предоставлении такого земельного участка в собственность гражданину принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Следовательно, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, как участник сделки, выступает заявителем при обращении в

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>регистрирующий орган за государственной регистрацией права собственности на гараж и земельный участок под ним.</p> <p>Подпунктом 4 пункта 1 статьи 333.35 НК РФ федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК РФ, освобождены от уплаты государственной пошлины.</p> <p>Таким образом, в случае обращения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за государственной регистрацией прав собственности на рассматриваемые объекты недвижимости государственная пошлина на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК РФ уплачиваться не должна.</p> |
| 30. | <p>При реализации «гаражной амнистии» возникают ситуации, при которых сведения об объекте капитального строительства (гараж) внесены в ЕГРН, но права не зарегистрированы.</p> <p>Требуется ли в данном случае предоставление гражданином технического плана гаража для принятия решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка, занятого гаражом?</p> | <p>В соответствии с пунктом 8 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ к заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, наряду с документами, предусмотренными данной статьей, прилагается технический план указанного гаража только в том случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о таком гараже.</p> |
| 31. | <p>Правомерно ли утверждение, что при соблюдении условий, указанных в пунктах 2, 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, земельный участок для размещения гаража, являющегося объектом капитального строительства, может быть</p> | <p>Статья 3.7 Закона № 137-ФЗ не содержит нормы, которая предусматривает ограничение этажности гаража, используемого одним гражданином.</p> <p>Таким образом, гараж может быть предоставлен в собственность</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | <p>предоставлен гражданину в собственность независимо от этажности такого объекта?</p> | <p>бесплатно заинтересованному гражданину независимо от количества этажей в нем, при условии соблюдения требований, указанных в статье 3.7 Закона № 137-ФЗ. Ограничение по этажности предусмотрено при реализации положений части 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ.</p> <p>Также отмечаем, что в силу части 8 статьи 18 Закона № 79-ФЗ особенности реализации «гаражной амнистии» могут устанавливаться на территориях субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя нормативными правовыми актами указанных субъектов Российской Федерации. Положениями части 18 статьи 9 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» также устанавливаются ограничения по этажности.</p> |
| 32. | <p>Подлежат ли оформлению в собственность некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены?</p> | <p>Положениями статьи 3.7. Закона № 137-ФЗ установлены случаи, при которых гражданин имеет право на приобретение в собственность гаража, являющегося объектом капитального строительства и земельного участка, на котором расположен гараж.</p> <p>Таким образом, земельные участки, на которых расположены некапитальные сооружения, как и сами некапитальные сооружения не оформляются в собственность или в аренду в порядке, установленном Законом № 79-ФЗ.</p> <p>Исключение из данной нормы предусмотрено пунктом 14 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> |
| 33. | <p>Предусматриваются ли какие-нибудь особенности реализации «гаражной</p> | <p>Согласно положениям части 8 статьи 18 Закона № 79-ФЗ нормативными</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>амнистии» на территории городов федерального значения?</p> | <p>правовыми актами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя на территории указанных городов могут быть установлены особенности предоставления гражданам, указанным в пункте 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, земельных участков, занятых гаражами, являющимися объектами капитального строительства. Положениями указанной нормы предоставляется возможность для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, учитывая особенности регулирования земельных отношений и отношений в области градостроительной деятельности на территории данных субъектов, установить особенности правового регулирования правоотношений, связанных с реализацией Закона № 79-ФЗ.</p> |
| <p>34.</p> | <p>Какими документами подтверждается факт возведения гаража до введения в действие ГрК РФ (до 30 декабря 2004 г.)?</p> | <p>Согласно пункту 4 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ заявитель отдельно указывает, что гараж возведен до дня введения в действие ГрК РФ в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка. Положения пунктов 5 и 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ устанавливают перечень необходимых документов, которые прилагаются к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка гражданину. В соответствии с пунктом 8 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ к заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, (за исключением случаев, когда такое заявление подавать не требуется) наряду с документами, предусмотренными</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>данной статьей, прилагается технический план указанного гаража, в котором среди прочих сведений должен быть указан либо год ввода в эксплуатацию, либо год завершения строительства соответствующего здания.</p> <p>Также отмечаем, что законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5 – 7 данной статьи, подтверждающих такое соответствие. При этом требование дополнительных документов при наличии у гражданина документов, предусмотренных настоящей статьей, не допускается.</p> |
| 35. | <p>Можно ли зарегистрировать право собственности на земельный участок в рамках «гаражной амнистии», если зарегистрировано право собственности на помещение (гараж)?</p> | <p>В соответствии с частью 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН осуществляется путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж» на основании заявления.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.</p> <p>Также отмечаем, что собственник гаража, который является объектом капитального строительства и который возведен до введения в действие ГрК РФ (до 30 декабря 2004 г.), вправе приобрести земельный участок, на котором расположен такой гараж, в собственность бесплатно (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ) (пункт 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> <p>Таким образом, гаражи, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании, признаются в силу закона зданиями. При этом собственник здания (гаража) вправе обратиться в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления о предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположен гараж, до внесения соответствующих изменений в ЕГРН.</p> |
| 36. | Образование какого земельного участка необходимо обеспечить в рамках «гаражной амнистии»? | Для реализации прав граждан на приобретение земельного участка и расположенного на нем гаража в собственность в рамках «гаражной амнистии», необходимо произвести образование испрашиваемого земельного участка, который расположен непосредственно под каждым гаражом, используемым гражданином. |
| 37. | Что означает понятие «вблизи места жительства», означает ли это, что может быть предоставлен любой свободный земельный участок, даже находящийся в другом квартале, | Законодательством Российской Федерации понятие «вблизи места жительства» не определено. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>через несколько дорог относительно места жительства инвалида?</p> | <p>строительства гаражей вблизи места жительства инвалидов или на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. осуществляется в порядке, установленном ЗК РФ. Возможность образования земельных участков определяется в каждом конкретном случае с учетом требований, изложенных в статье 11.9 ЗК РФ, в иных правовых актах (включая документы территориального планирования, правила землепользования и застройки).</p> |
| <p>38.</p> | <p>Правомерно ли при применении части 8 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Закон № 181-ФЗ) требование предоставления инвалидом доказательств наличия права на получение автотранспорта, как технического средства своей реабилитации (при установлении медицинских показаний в целях обеспечения компенсации или устранения стойких ограничений жизнедеятельности)?</p> | <p>Как представляется из прямого толкования положения статьи 15 Закона 181-ФЗ не связывают право инвалида на получение места для строительства гаража или стоянки для технических и других средств передвижения с обеспечением инвалида транспортным средством, полученным от органов социальной защиты населения в бесплатное пользование. Вместе с тем судебная практика по данному вопросу является противоречивой. Так, например, согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 13 сентября 2006 г. № 5-Г06-84, указанное положение статьи 15 Закона № 181-ФЗ распространяется лишь на инвалидов, получивших автотранспорт как техническое средство реабилитации инвалида</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>через органы социальной защиты в бесплатное пользование при установлении медицинских показаний в целях обеспечения компенсации или устранения стойких ограничений жизнедеятельности инвалида.</p> |
| 39. | <p>В случае, если предельный размер испрашиваемого земельного участка для строительства индивидуального гаража не регламентирован правовым актом органа публичной власти, как определить размер такого земельного участка, достаточного для такого строительства, правомерен ли отказ в предоставлении по основанию превышения какой-либо площади земельного участка?</p> | <p>Согласно части 1 статьи 38 ГрК РФ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь. При этом такие параметры градостроительным регламентом могут не устанавливаться (часть 1.1 статьи 38 ГрК РФ). 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). Таким образом, предельные параметры и размеры могут применяться только в случае, если они предусмотрены применительно к такому виду разрешенного использования.</p> |
| 40. | <p>Что понимается под выделением земельного участка гражданину для размещения гаража иным образом или что следует относить к иным основаниям возникновения у гражданина права на использование земельного участка для размещения гаража, а также какие документы подтверждают указанные факты?</p> | <p>В указанных нормах речь идет о наличии (установлении) права гражданина на земельный участок, расположенный непосредственно под гаражом, на основании имеющихся у него документов. Содержащиеся в указанных нормах положения об ином способе выделения гражданину земельного участка и иных основаниях возникновения права у гражданина на использование такого земельного</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>участка, по мнению Росреестра, предполагают необходимость учета особенностей законодательства, действовавшего до вступления в силу ГрК РФ.</p> <p>Например, к таким документам могут быть отнесены решения совхозов, учреждений, предприятий о выделении земельного участка гражданину для размещения гаража.</p> <p>Также следует отметить, что реализация Закона № 79-ФЗ в целом не поставлена в зависимость от наличия документа, предусматривающего предоставление земельного участка гражданину или гаражному кооперативу.</p> <p>Также информируем, что законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть предоставлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5-7 данной статьи, подтверждающих такое соответствие. При этом требование дополнительных документов при наличии у гражданина документов, предусмотренных данной статьей, не допускается.</p> |
| 41. | <p>Имеет ли гражданин право оформить в собственность земельный участок и расположенный на нем гараж при расположении такого земельного участка в границе полосы отвода железной дороги?</p> | <p>В соответствии с Федеральным законом от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» земельные участки полосы отвода железной дороги находятся в федеральной собственности и предоставляются ОАО «РЖД» для</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта. Порядок и условия пользования земельными участками полосы отвода железной дороги установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу «Российские железные дороги». В силу абзаца 1 статьи 39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если испрашиваемый земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды. Таким образом, по мнению Росреестра, предоставление такого земельного участка в собственность возможно в судебном порядке или путем образования отдельного земельного участка под гаражом при условии отказа ОАО «РЖД» от права аренды на образуемый земельный участок в установленном порядке.</p> |
| 42. | <p>Действует ли «гаражная амнистия», если один гаражный бокс полностью расположен над другим гаражным боксом при условии, что они находятся в собственности у разных граждан?</p> | <p>В отношении таких гаражей может быть осуществлен государственный кадастровый учет как в отношении двухэтажного здания с двумя помещениями 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</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>№ 137-ФЗ, а также при отсутствии в ЕГРН сведений о гаражах в виде помещений, поскольку в этом случае правило о преобразовании существующего помещения в здание не применяется.</p> |
| 43. | <p>Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о резервировании земельного участка является препятствием в реализации «гаражной амнистии»?</p> | <p>В том случае, если земельный участок, указанный в статье 3.7 Закона № 137-ФЗ, является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд, такой земельный участок по правилам данной статьи подлежит предоставлению гражданину в аренду с установлением арендной платы в размере не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок на срок, не превышающий срока резервирования (пункт 19 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> |
| 44. | <p>Возможно ли в рамках «гаражной амнистии» приобрести один земельный участок под несколькими гаражами на основании подготовленной схемы расположения земельного участка?</p> | <p>По общему правилу образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном статьей 11.3 ЗК РФ, в соответствии с пунктом 2 которой образование земельных участков допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 данной статьи.</p> <p>При этом как общий порядок предоставления земельного участка в собственность, установленный ЗК РФ, так и упрощенный порядок оформления прав на гаражи и земельные участки под ними, установленный Законом № 79-ФЗ определяет необходимость обращения гражданина в орган</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>местного самоуправления с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, расположенного именно под гаражом, который используется этим гражданином с приложением необходимых документов, в числе которых представляется схема расположения земельного участка, в случае отсутствия проекта межевания территории.</p> <p>Гражданин на основании схемы расположения земельного участка может образовать земельный участок только под своим гаражом. В целях раздела земельного участка под несколькими гаражами возможна подготовка проекта межевания территории.</p> |
| 45. | <p>Является ли наличие справки о выплате паевого взноса обязательным условием для приобретения земельного участка и гаража в рамках «гаражной амнистии»?</p> | <p>Наличие сведений о выплате паевого взноса не является единственным возможным условием для приобретения гражданином земельного участка и расположенного на нем гаража.</p> <p>Положения пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ устанавливают перечень необходимых документов, которые прилагаются к заявлению гражданина о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, который образован из земельного участка, предоставленного гаражному кооперативу.</p> <p>В случае отсутствия у гражданина одного из документов, указанных в абзаце втором или третьем пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, вместо данного документа к заявлению могут быть приложены один или несколько документов, предусмотренных абзацами третьим и четвертым пункта 5 данной статьи, в частности,</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>например, технический паспорт объекта недвижимости (выдавался до 1 января 2013 г.), договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг.</p> |
| 46. | <p>Если гражданин приобрел в собственность гараж после введения в действие ГрК РФ, подпадает ли оформление земельного участка под действие пункта 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ?</p> | <p>Исходя из буквального толкования норм статьи 6 Закона № 79-ФЗ представляется, что основными условиями для приобретения в собственность бесплатно земельного участка, расположенного под гаражом, являются возведение этого гаража до дня введения в действие ГрК РФ и возникновение права собственности на него в порядке, установленном законодательством. При этом в случае если гараж был приобретён по договору купли-продажи после введения в действие ГрК РФ при соблюдении указанных требований возможно приобретение земельного участка в собственность бесплатно по основаниям, предусмотренным частью 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> |
| 47. | <p>Можно ли оформить исключительно земельный участок?</p> | <p>В соответствии с частью 23 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие ГрК РФ, 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</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок.</p> <p>Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельный участок в рамках «гаражной амнистии» предусмотрены пунктом 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в том случае, если с соответствующим заявлением в Росреестр обращается собственник гаража, расположенного на таком земельном участке, который соответствует требованиям данной статьи.</p> |
| 48. | <p>В каком порядке должно переоформляться право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком кооператива в право собственности каждого его участника на основании Закона № 79-ФЗ в случае, если зарегистрировано право собственности на гараж?</p> | <p>Согласно пункту 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, наряду со случаями, предусмотренными данной статьей и другими федеральными законами, гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39.20 ЗК РФ, бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие ГрК РФ. Однако если право собственности гражданина на такой гараж зарегистрировано в ЕГРН, то предоставление в собственность бесплатно земельного участка, расположенного под гаражом, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39.20 ЗК РФ с учетом положений Закона № 79-ФЗ. При этом раздел земельного</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>участка осуществляется в общем порядке при условии согласия гаражного кооператива на такой раздел (пункт 4 статьи 11.2 ЗК РФ). В данном случае положения части 17 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в части раздела земельного участка без согласия кооператива не применяются.</p> <p>Таким образом, для целей оформления прав на земельный участок в соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ необходимо прекратить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в порядке, предусмотренном статьей 53 ЗК РФ.</p> |
| 49. | Можно ли на сегодняшний день оформлять гаражи с видом объекта недвижимости – «помещение»? | <p>В соответствии с частью 1 статьи 18 Закона №79-ФЗ одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями.</p> <p>Внесение соответствующих изменений в записи ЕГРН осуществляется путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж» на основании заявления уполномоченного лица.</p> <p>Таким образом, приобретение земельных участков, на которых расположены одноэтажные гаражи (помещение), в собственность бесплатно, возможно до внесения соответствующих изменений в записи ЕГРН, поскольку такие «помещения» признаются зданиями в силу закона.</p> |
| 50. | У граждан, владеющими гаражами в большинстве случаев на гараж имеются только строительный паспорт и членская книжка ГПК. Можно ли использовать строительный паспорт как документ подтверждающий строительство гаража до 2004 г? | <p>Исчерпывающий перечень документов, необходимых для оформления прав на гараж и земельный участок, занятый таким гаражом, предусмотрен пунктами 5, 6 и 8 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>В случае отсутствия у гражданина одного из указанных документов, к</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>заявлению могут быть, в частности приложен документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие ГрК РФ. Также в соответствии с пунктом 11 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка условиям, требуемым для проведения «гаражной амнистии».</p> |
| 51. | <p>Договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения должен быть заключен только с гражданином – владельцем гаража? Или допустимо предоставить договор, заключенный с гаражно-строительным кооперативом?</p> | <p>В соответствии с абзацем третьим пункта 5 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в случае отсутствия у гражданина необходимых для предоставления земельного участка в собственность или аренду документов, указанных в данной статье, таким гражданином может быть приложен к соответствующему заявлению в том числе заключенный до дня введения в действие ГрК РФ договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража. При этом, положения Закона № 137-ФЗ не уточняют содержание указанных договоров. Представляется, что в качестве одной</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>из стороны договора должен выступать заявитель о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.</p> |
| 52. | <p>Можно ли по «гаражной амнистии» оформить в собственность гараж без земельного участка?</p> | <p>В соответствии с частью 23 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведенный до дня введения в действие ГрК РФ, 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.</p> <p>Исходя из этого, воспользоваться механизмом, предлагаемым статьей 3.7 Закона №137-ФЗ, возможно только в случае одновременного осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на гараж и земельный участок, на котором он расположен.</p> <p>Приобретение в собственность бесплатно исключительно гаража в рамках «гаражной амнистии» возможно в случае, если земельный участок, расположенный под таким гаражом предоставляется на праве аренды (пункт 19 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ).</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| <p>53.</p> | <p>Учитывая отсутствие в действующем законодательстве легального определения такого понятия как «фактическое пользование земельным участком», распространяется ли норма, предусмотренная пунктом 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ в отношении сформированного земельного участка под гаражом, находящимся в собственности гражданина, в случае, если такой земельный участок предоставлен ему по договору аренды?</p> | <p>Согласно пункту 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ наряду со случаями, предусмотренными статьей 3.7 Закона № 137-ФЗ и другими федеральными законами, гражданин вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39.20 ЗК РФ, бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ), который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства, находящийся в собственности данного гражданина и возведенный до дня введения в действие ГрК РФ.</p> <p>При этом наличие права аренды гражданина на земельный участок, расположенный под гаражом, не является препятствием для реализации статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, поскольку это не предусмотрено законом, и подобное основание для отказа в предоставлении земельного участка ни Законом № 137-ФЗ, ни ЗК РФ не установлено.</p> |
| <p>54.</p> | <p>Имеет ли право на бесплатное предоставление земельного участка в собственность в соответствии с данной нормой гражданин, в собственности которого находится гараж (объект капитального строительства), находящийся на земельном участке, предоставленном по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора? В случае если гражданин имеет такое право, как осуществляется образование земельного участка, что будет с исходным земельным участком? Необходимо ли получение согласия</p> | <p>При реализации пункта 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ необходимо образование соответствующего земельного участка. При этом раздел такого земельного участка осуществляется в общем порядке и допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (пункт 4 статьи 11.2 ЗК РФ).</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | всех арендаторов на образование земельного участка? | |
| 55. | Действуют ли положения пункта 3 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ в случае обращения заявителя в соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ (пункт 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ)? | <p>Положения пункта 3 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ распространяются исключительно на отношения, регулируемые указанной статьей, при предоставлении в собственность или аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на нем гаража, который является объектом капитального строительства и возведен до введения в действие ГрК РФ.</p> <p>Таким образом, в соответствии с пунктом 20 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ земельный участок предоставляется в порядке, предусмотренном статьей 39.20 ЗК РФ.</p> |
| 56. | Необходимо ли предоставление документов, предусмотренных пунктами 5, 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае обращения с заявлением о предварительном согласовании предоставления, либо о предоставлении земельного участка в соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ. | <p>Перечень документов, прилагаемых к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно на основании статьи 39.20 ЗК РФ установлен Приказом Росреестра от 2 сентября 2020 г. № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов».</p> <p>Предоставление документов, предусмотренных пунктом 5 и 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ не требуется, поскольку земельный участок в этом случае будет предоставляться в общем порядке в соответствии со статьями 39-14-39.17 ЗК РФ</p> |
| 57. | В случае отсутствия в выписке из ЕГРН даты постройки гаража, а также отсутствия в представленных документах указанной даты, необходимо ли направление | Согласно пункту 4 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ заявитель отдельно указывает, что гараж возведен до дня введения в действие ГрК РФ в заявлении о предварительном |

| | | |
|------------|---|---|
| | <p>дополнительных запросов в целях установления даты возведения гаража или заявитель должен их предоставлять самостоятельно?</p> | <p>согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка. Положения пунктов 5 и 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ устанавливают перечень необходимых документов, которые прилагаются к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка гражданину.</p> <p>В соответствии с пунктом 8 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ к заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, (за исключением случаев, когда такое заявление подавать не требуется) наряду с документами, предусмотренными данной статьей, прилагается технический план указанного гаража, в котором среди прочих сведений должен быть указан либо год ввода в эксплуатацию, либо год завершения строительства соответствующего здания.</p> <p>Таким образом, предоставление дополнительных документов для подтверждения даты возведения гаража не предусмотрено. Кроме того, не представляется возможным определить содержание запросов, о которых идет речь в обращении, а также источники получения соответствующей дополнительной информации.</p> |
| <p>58.</p> | <p>Возможно ли формирование и (или) предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположено два или более гаражей (гаражных боксов), находящихся в собственности одного гражданина?</p> | <p>В соответствии с пунктами 5 и 6 Закона № 137-ФЗ к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагается в том числе схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.</p> <p>Таким образом, в целях реализации прав граждан на приобретение земельного участка и</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| | | <p>расположенного на нем гаража в собственность в рамках Закона № 79-ФЗ, необходимо произвести образование испрашиваемого земельного участка под каждым гаражом.</p> |
| <p>59.</p> | <p>Необходимо ли чтобы исходный земельный участок, предоставленный или выделенный иным образом гаражному кооперативу, был поставлен на государственный кадастровый учет с установленными границами, либо информация о таком земельном участке в ЕГРН может отсутствовать? В случае если исходный земельный участок не поставлен на кадастровый учет или его границы не установлены, как осуществляется образование земельного участка под индивидуальным гаражом? Обязательно ли наличие в ЕГРН зарегистрированного права гаражного кооператива, либо документов о праве, возникшем до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»?</p> | <p>Положения подпункта 2 пункта 1 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ установлены случаи, при которых гражданин, являющийся членом гаражного кооператива, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, расположенного непосредственно под гаражом, используемым этим гражданином. В целях установления наличия права у гражданина, являющегося членом гаражного кооператива, на упрощенный порядок оформления прав на гараж и земельный участок, расположенный под ним, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются документы, указанные в пункте 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ.</p> <p>В случае отсутствия у гражданина одного из документов, указанных в абзаце втором или третьем пункта 6 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, вместо данного документа к заявлению могут быть приложены один или несколько документов, предусмотренных абзацами третьим и четвертым пункта 5 данной статьи.</p> <p>Таким образом, реализация Закона № 79-ФЗ не поставлена в зависимость от наличия сведений в ЕГРН о границах земельного участка, предоставленного гаражному кооперативу.</p> <p>Также отмечаем, что наличие сведений в ЕГРН о праве собственности гаражного кооператива на единый земельный</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>участок под гаражами является основанием для отказа уполномоченного органа власти в предоставлении гражданину индивидуального земельного участка под используемым гаражом, за исключением случаев, когда земельный участок предоставлен кооперативу на праве аренды или праве постоянного (бессрочного) пользования</p> |
| 60. | <p>Пунктом 15 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ предусмотрено, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина, указанного в настоящей статье. В этом случае для предоставления земельного участка таким наследником должны быть представлены документы наследодателя, предусмотренные настоящей статьей, а также свидетельство о праве на наследство, подтверждающее, что таким наследником было унаследовано имущество данного гражданина. Необходимо ли в таком случае выявление иных наследников, либо решение о предварительном согласовании предоставления либо о предоставлении земельного участка принимается в отношении обратившегося в орган местного самоуправления наследника?</p> | <p>В соответствии с пунктом 15 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику гражданина, указанного в данной статье.</p> <p>В этом случае для предоставления земельного участка таким наследником должны быть представлены документы наследодателя, предусмотренные данной статьей, а также свидетельство о праве на наследство. При этом в свидетельстве о праве на наследство гараж может быть не поименован, однако сам по себе факт наличия такого свидетельства является основанием для предоставления земельного участка такому наследнику.</p> <p>Также отмечаем, что процедура установления круга наследников не предусматривается положениями Закона № 137-ФЗ.</p> |
| 61. | <p>Распространяет ли свое действие «гаражная амнистия» на многоэтажные гаражные комплексы и «подземно-надземные гаражи»?</p> | <p>В связи с тем, что законодательство Российской Федерации не содержит понятия «многоэтажный гаражный комплекс» и «подземно-надземный гараж» не представляется возможным применить положения Закона № 79-ФЗ к данным объектам. Кроме того, подпунктом 3 пункта 18 статьи 3.7 Закона №137-ФЗ</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>установлено, что положения указанной статьи не регулируют правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей.</p> |
|--|--|---|