

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

**ПИСЬМО
от 14.03.2022 N 11-00437/22**

Управление нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрело обращение относительно применения положений Федерального закона от 5 апреля 2021 г. N 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 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. N 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации и практики его применения.

Вместе с тем исходя из общих положений законодательства полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 20 статьи 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) гражданин наряду со случаями, указанными в данной статье, вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом), 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 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом пунктом 20 статьи 3.7 Закона N 137-ФЗ предусматривается возможность предоставления гражданам земельного участка в собственность бесплатно в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса.

Также Законом N 79-ФЗ в силу части 1 статьи 18 предусмотрена возможность внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в отношении одноэтажных гаражей, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признавая указанные гаражи в силу закона самостоятельными зданиями путем указания на вид объекта "здание" и на его назначение "гараж", на основании заявления уполномоченного лица. Таким образом приобрести земельные участки, на которых расположены одноэтажные гаражи (помещение) в собственность бесплатно возможно до внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

В целях предоставления земельного участка, на котором расположен гараж, необходимо произвести образование такого земельного участка в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1 статьи 11.2 Земельного кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками.

По правилам пункта 4 статьи 11.2 Земельного кодекса, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Изъятия из данного правила установлены этой же нормой закона, при этом факт расположения на земельном участке, находящемся в публичной собственности, объекта недвижимости, находящегося в частной собственности, к таким исключениям не относится.

Вместе с тем сообщаем, что в настоящее время осуществляется сбор и анализ правоприменительной практики положений Закона N 79-ФЗ, по результатам которых будет рассмотрен вопрос о дальнейшем совершенствовании законодательства.

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