



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»  
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)  
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116  
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65  
E-mail: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru); [www.kades.ru](http://www.kades.ru)  
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,  
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Руководителю Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

О.А.Скуфинскому

[rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru)

2021/исх/О/0575 от 27.09.2021г.

от

Уважаемый Олег Александрович!

В связи с вступлением с 01.09.2021 в силу федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 79-ФЗ) в СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров, физических лиц с вопросами, касающихся реализации «гаражной амнистии».

При отсутствии правоприменительной практики просим Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) рассмотреть вопрос и направить ответы на них в Ассоциацию на электронную почту [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru) в установленный законом срок.

1. Пунктом 2 статьи 6 Закона № 79-ФЗ установлено, что до 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 190-ФЗ (далее в настоящей статье - Градостроительный кодекс Российской Федерации), имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в следующих случаях:

1) земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях) либо иным образом выделен ему либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;

2) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Указанные гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 2 статьи 6 Закона № 79-ФЗ, к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка прилагаются:

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;

схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);

документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);

выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель.

В случае отсутствия у гражданина одного из документов, указанных в абзаце втором или третьем настоящего пункта, вместо данного документа к заявлению могут быть приложены один или несколько документов, предусмотренных абзацами третьим и четвертым пункта 5 статьи 6 Закона № 79-ФЗ.

Так, документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), не содержит информации о площади земельного участка под гаражом.

Просим пояснить, как (по каким нормативам) определяется площадь земельного участка, образование которого будет предусмотрено схемой расположения земельного участка? Как величина паевого взноса соотносится с площадью земельного участка, предполагаемого к образованию?

2. Частью 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ установлено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя, в том числе, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Вместе с тем, Закон № 79-ФЗ устанавливает, что гаражи могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

При таком расположении соблюдение минимальных отступов от границ земельных участков и максимального процента застройки невозможно.

3. Пунктом 2 статьи 6 Закона № 79-ФЗ установлено, что гражданин может оформить в собственность бесплатно земельный участок, **находящийся в государственной или муниципальной собственности**, на котором расположен гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

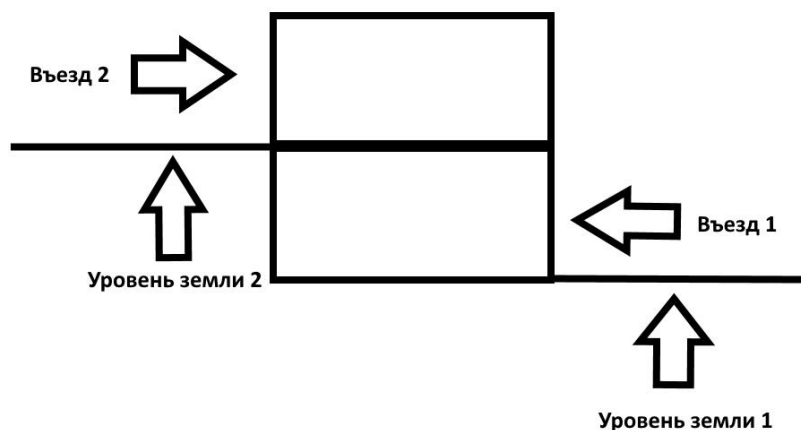
Каким образом реализуется «гаражная амнистия» в случае, если земельный участок находится в собственности гаражного кооператива (юридического лица)?

4. Пунктом 1 статьи 18 Закона № 79-ФЗ установлено, что **одноэтажные гаражи, которые блокированы общими стенами с другими одноэтажными гаражами**, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями.

Как правило гаражи, кроме «основного» уровня, могут состоять из подвала, т.е. являться, фактически, двухэтажными.

Следовательно, такие гаражи уже не могут быть признаны самостоятельными зданиями и не могут быть предметом «гаражной амнистии»?

5. Также, при реализации «гаражной амнистии», встречаются случаи, когда гаражи представляют собой двухуровневые строения с въездами на разных уровнях (гаражи расположены на одном земельном участке, друг над другом и имеют въезды в разных уровнях с разных сторон). Для полного понимания ситуации ниже приведен схематический рисунок. Просим пояснить каким образом в таком случае возможна реализация «гаражной амнистии»?



Генеральный директор

СРО «Кадастровые инженеры юга»



Документ подписан Г.Д.Высокинская  
электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 030CADD6006AADD1AA478D8618319C168F  
Владелец: Высокинская Галина Дмитриевна  
Действителен: с 19.07.2021 по 19.07.2022