

## Анализ особенностей реализации гаражной амнистии на территории Российской Федерации

*А. Г. Дзисяк<sup>1\*</sup>, А. В. Чернов<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий  
г. Новосибирск, Российская Федерация,  
\*e-mail: dsisjak@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассматривается понятие «гаражная амнистия», предпосылки её введения, статистические данные за время действия гаражной амнистии на территории Российской Федерации. В данной работе был определен ряд документов-оснований для регистрации прав на гараж, как отдельное строение, также в составе гаражно-строительного кооператива. Подготовлена укрупненная технологическая схема порядка реализации гаражной амнистии. Проведен анализ причин, которые влияют на показатели процесса реализации гаражной амнистии, а также подготовлен перечень действий, которые могли бы исправить существующую ситуацию низкой эффективности реализации правообладателями возможности стать законными владельцами своей собственности.

**Ключевые слова:** гаражная амнистия, гараж, гаражно-строительный кооператив, земельный участок, право собственности

## Analysis of the features of the implementation of the garage amnesty on the territory of the Russian Federation

*G. Dzisyak<sup>1\*</sup>, A. V. Chernov<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,  
Russian Federation,  
\*e-mail: dsisjak@mail.ru

**Abstract.** The article discusses the concept of "garage amnesty", the prerequisites for its introduction, statistical data for the period of the garage amnesty in the Russian Federation. In this paper, a number of documents were identified as grounds for registering rights to a garage, as a separate building, also as part of a garage-building cooperative. An enlarged scheme of the procedure for the implementation of the garage amnesty has been prepared. An analysis of the reasons that affect the indicators of the process of implementing the garage amnesty was carried out, and a list of actions was prepared that could solve the situation with the low efficiency of the right holders' ability to become the legal owners of their property.

**Keywords:** garage amnesty, garage, garage-building cooperative, land plot, ownership

Гаражи существуют достаточно долгий период времени, первое постановление об организации кооперативов было принято ещё 1960 году [1]. Постоянные изменения нормативно-правовой документации, привели к тому, что на сегодняшний день в России насчитывается большое количество гаражей, как капитальных, так и некапитальных, большинство из которых не зарегистрированы в соответствии с законом о ЕГРН [2] порядке. Некапитальные гаражи не являются

объектами капитального строительства и не рассматриваются в рамках данного доклада. Однако проблема большого количества незарегистрированных капитальных гаражей, которые имеют прочную связь с землей, требует разрешения.

Существует официальная статистика [3], согласно которой в Российской Федерации около 3,5 млн гаражей существуют без зарегистрированных прав. Следует выделить несколько последствий, к которым приводит не учтенный и не зарегистрированный надлежащим образом гараж:

- собственники неучтенных гаражей используют их без правоустанавливающих документов, что может привести к сносу/захвату и другим последствиям;
- правообладатели не могут законно распоряжаться гаражами;
- бюджет органов местного самоуправления не пополняется, хотя земельные участки используются владельцами гаражей.

Также данная ситуация приводит к тому, что не реализуются некоторые функции кадастра:

- правовая функция – не обеспечивается защита прав собственника на принадлежащее ему имущество, а также владелец не может законным образом распоряжаться, владеть, передавать имущество по наследству;
- фискальная функция – большое количество государственных и муниципальных земель находится в собственности граждан, которые не уплачивают земельный налог и, следовательно, налоговая база государства или органа местного самоуправления не пополняется.

Исходя из реальной ситуации было принято решение о разработке законопроекта о гаражной амнистии. Инициаторами законопроекта выступили депутат Павел Крашенинников и вице-спикер Совета Федерации Андрей Турчак. Данный законопроект разрабатывался два года и был принят Федеральным законом № 79 [4]. Согласно [5], гаражная амнистия распространяется на определенные типы гаражей. Датой начала действия гаражной амнистии было назначено 1 сентября 2021 года, окончанием действия – 1 сентября 2026 года [5].

Условия постановки на учет и регистрации гаража в рамках реализации гаражной амнистии заключаются в следующем:

- соответствие понятию объект капитального строительства (т.е. прочная связь с землей, наличие фундамента);
- гараж должен был быть построен не позднее 30 декабря 2004 года;
- гараж должен располагаться на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности [6].

При соблюдении трех условий гараж может быть оформлен в рамках гаражной амнистии. При этом собственник гаража должен предоставить ряд документов-оснований, к которым относятся:

- решение органа местного самоуправления о том, что земельный участок был предоставлен владельцу для строительства гаража;
- решение организации о разрешении строительства гаража на данном земельном участке (если гараж был построен при предприятии);
- документы, подтверждающие подключение гаража к инженерным коммуникациям (электричество, водопровод);

- технические паспорта, технические характеристики на гараж;
- документы наследования имущества (если гараж был в собственности родственников);
- договор купли-продажи гаража, если гараж был приобретен у другого собственника [6].

Данный перечень не является фиксированным, он постоянно пополняется. При наличии перечисленных документов гараж может быть оформлен в рамках реализации гаражной амнистии. Исключением не являются и гаражи в составе гаражно-строительного кооператива. Дополнительными документами, к приведенному перечню являются разрешительные документы от членов гаражно-строительного кооператива о выделении земельного участка под гараж, справка о выплате паевых и членских взносов и выписка из Единого государственного реестра юридических лиц. В рамках анализа нормативно-правовых документов [7, 8] была разработана укрупненная технологическая схема, согласно которой существуют 6 этапов постановки на учет и регистрации прав на гараж и земельный участок под ним, которая представлена на рис. 1.

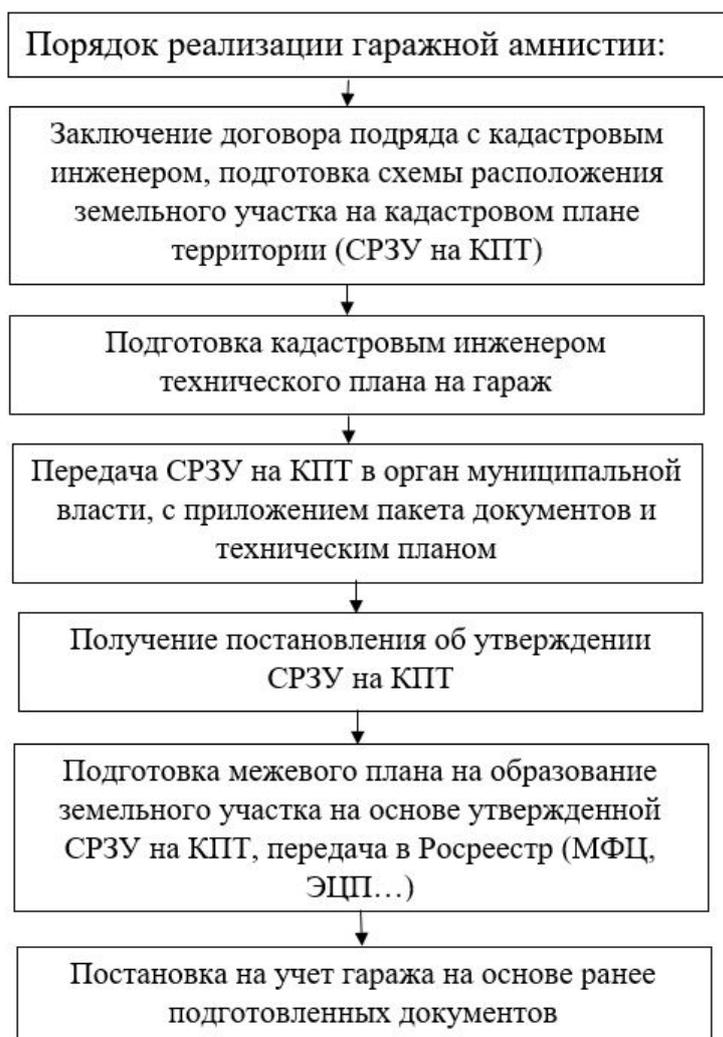


Рис. 1. Укрупненная технологическая схема реализации гаражной амнистии

С технологической точки зрения процесс достаточно понятен, однако если обратиться к статистике, то ситуация выглядит иначе. В рамках реализации закона о гаражной амнистии за первый год Росреестр зарегистрировал около 100 тыс. объектов [9], что составляет почти 3% от общего число объектов капитального строительства.

На основании анализа существующих публикаций [10, 11], в том числе публикаций саморегулируемых организаций кадастровых инженеров [12, 13] и других нормативных-документов [14, 15] был выявлен ряд причин.

В первую очередь – это несоответствие градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки. Несоответствие заключается, например, в том, что размер минимального участка для некоторых территорий составляет 100 м<sup>2</sup>, при том, что площадь, занимаемая гаражом, в большинстве случаев гораздо меньше этого значения, что приводит к отказу в утверждении схеме расположения земельного участка.

Также, присутствует субъективный фактор, который заключается в том, что регистраторы и муниципальные служащие по-разному рассматривают комплекты документов, предоставленные гражданами в силу отсутствия четких методических инструкций выполнения данного вида работ (разная правоприменительная практика даже в рамках одного города).

Закон о гаражной амнистии не конкретизирует случаи, когда гараж представляет собой многоэтажное строение (например, с подземным этажом) или комбинированного типа, также, отсутствуют методические рекомендации по постановке на учет гаражей такого типа.

Также зачастую возникают ситуации, в которых собственника просят предоставить документы, которых нету у него в наличии.

Для исправления ситуации следует:

– разработать предложения о включении в состав ПЗЗ каждого населенного пункта, сноски, что при наличии технического плана на гараж, размер минимального земельного участка может быть изменен до запрашиваемого;

– создание четких методических инструкций для постановки на учет гаража и регистрации прав на него. Это позволит исключить субъективный фактор при рассмотрении регистраторами и муниципальными служащими комплектов документов, предоставленных собственниками;

– создать методические указания для постановки на учет гаража, который представляет собой многоэтажное строение (например, с подземным этажом) или комбинированного типа;

– утвердить более широкий список документов-оснований.

Закон о гаражной амнистии на территории Российской Федерации действует уже больше года. Как показали результаты статистики и проведенный анализ, на практике возникают спорные ситуации, вызванные нечеткими методическими указаниями, не фиксированным списком документов-оснований и рядом других причин. При проработке вышесказанных недоработок, показатели статистики могут улучшиться, что приведет к защите прав большего количества собственников гаражей, а также к пополнению налогооблагаемой базы государства.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Библиотека нормативно-правовых актов Союза Советских Социалистических Республик. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_5594.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_5594.htm).
2. BFM.RU. Совет Федерации одобрил закон о гаражной амнистии. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.bfm.ru/news/468661> (01.04.2021).
3. Rosreestr.gov.ru. Официальная статистика неоформленных гаражей в России [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-rosreestre-rasskazali-kakie-garazhi-ne-udastysya-oformit-v-sobstvennost/>.
4. Кадастр. Гаражная амнистия в 2021 году. [Электронный ресурс]. URL: <https://kadastr-plan.ru/poleznaya-informatsiya/garazhnaya-amnistiya-v-2021-godu> (12.11.2020).
5. Rosreestr.gov.ru. Стартует долгожданная гаражная амнистия: что нужно сделать после 1 сентября 2021 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/startuet-dolgozhdannaya-garazhnaya-amnistiya-cto-nuzhno-sdelat-posle-1-sentyabrya-2021-goda/>
6. Методические рекомендации о реализации "гаражной амнистии" [Электронный ресурс]. URL: [https://novosibirsk.ru/upload/land/Garazh\\_amnist\\_metod\\_Rosreestr%202021.pdf](https://novosibirsk.ru/upload/land/Garazh_amnist_metod_Rosreestr%202021.pdf)
7. Методические рекомендации для граждан по применению федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия») [Электронный ресурс]. URL: <https://rec.admtymen.ru/OIGV/REC/actions/irections/more.htm?id=11923305@cmsArticle> (15.08.2021).
8. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 05.04.2021 №79-ФЗ. Консультант Плюс.
9. Rosreestr.gov.ru. Более 100 тысяч объектов зарегистрировано Росреестром по «гаражной амнистии». [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/bolee-100-tysyach-obektov-zaregistrirovano-rosreestrom-po-garazhnoy-amnistii/> (10.11.2022).
10. Методические рекомендации для граждан по применению федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия») [Электронный ресурс]. URL: <https://rec.admtymen.ru/OIGV/REC/actions/irections/more.htm?id=11923305@cmsArticle> (15.08.2021).
11. Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы МГСН 1.01-99 [Электронный ресурс].: постановлению Правительства Москвы от 25.01.2000 № 49 (ред. от 23.12.2015) // ГАРАНТ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/373386/>.
12. Гильдия кадастровых инженеров. Изменения в реализации гаражной амнистии. [Электронный ресурс]. URL: <https://kadastrsro.ru/index.php/zakony-dlya-vsekh/47-zakonodatelstvo/644-garazhanaya-amnistiya>.
13. Межрегиональный союз кадастровых инженеров. [Электронный ресурс]. URL: <https://sromski.ru/01.01.04.02/4971.aspx>.
14. Правила и нормативы при возведении гаража на участке. [Электронный ресурс]. URL: <https://pravovdom.ru/garazh/pravovye-normy-stroitelstva-garazha.html>.
15. Письмо Росреестра от 08.10.2021 № 11-01640/21 (Разъяснения "гаражной амнистии"). [Электронный ресурс]. URL: <https://rkc56.ru/documents/4927> (08.11.2021).

© А. Г. Дзисяк, А. В. Чернов, 2023