

## Некоторые вопросы гаражной амнистии в сфере земельно-имущественных отношений

*А. Л. Ильиных<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация  
\* e-mail: [ilinykh\\_al@mail.ru](mailto:ilinykh_al@mail.ru)

**Аннотация.** В статье рассмотрены некоторые особенности реализации гаражной амнистии в отношении капитальных гаражей, позволяющей в упрощенном порядке оформить право на такие объекты и земельные участки, на которых они расположены. Указаны признаки отнесения объекта недвижимости к капитальному гаражу. Приведены статистические данные, показывающие недостаточную заинтересованность правообладателей гаражей в оформлении прав, которые повлекут обязанность по уплате налога на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, гараж, земельный участок, гаражная амнистия, регистрация прав

## Issues of garage amnesty in the field of land and property relations

*A. L. Ilyinykh<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: [ilinykh\\_al@mail.ru](mailto:ilinykh_al@mail.ru)

**Abstract.** The article discusses some features of the implementation of the garage amnesty in relation to capital garages, which allows in a simplified manner to formalize the right to such objects and land plots on which they are located. The signs of attribution of the property to the capital garage are indicated. Statistical data are presented showing insufficient interest of garage owners in registration of rights that will entail the obligation to pay real estate tax.

**Keywords:** real estate, garage, land, garage amnesty, registration of rights

### *Введение*

Земельно-имущественные отношения (ЗИО) затрагивают интересы страны, регионов, муниципальных образований, всех организаций и граждан. Кадастровые работы являются важным элементом ЗИО, поскольку выполняются в отношении объектов недвижимости, включая капитальные гаражи [1-11].

Значительная часть гаражно-строительных кооперативов была создана еще в советские времена или до 2005 г., то есть до введения Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) и современных норм градостроительного регулирования, по этой причине их правовой статус в российском законодательстве не определен.

Гаражные объекты нельзя отнести к самовольным постройкам, но зачастую на них бывают утеряны правоустанавливающие документы, из-за этого оформить документы не позволяет правовая неопределенность, а граждане – члены гаражного кооператива не имеют возможности противодействовать их

сносу, оформить объекты в собственность, проводить сделки (например, продать или передать по наследству).

Согласно данным Росреестра, до момента начала действия программы «гаражная амнистия», государственный кадастровый учет прошли примерно 5,6 млн. объектов гаражного назначения (помещений, сооружений, зданий). При этом, только на 3,5 млн. объектов из них зарегистрированы права собственников. Кроме того, в действительности количество неоформленных гаражей может оказаться значительно большим [12].

Федеральный закон о «гаражной амнистии» [13] вступил в силу 1 сентября 2021 года и будет действовать ровно пять лет – до 1 сентября 2026 года.

### *Методы и материалы*

Основой проведения анализа результатов оформления прав собственности на капитальные гаражи как объекты недвижимости, в упрощенном порядке, по программе «гаражной амнистии», послужили нормативно-правовые акты, практика их применения, статистические данные. При выполнении исследования применялись общие методы: наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, анализ.

### *Результаты*

В России случались прецеденты, когда власти изымали земельные участки гаражных кооперативов и под отдельными гаражами, чтобы такой участок передать под застройку. У людей не было документов, и они не могли доказать право собственности на гаражи и теряли имущество. Компенсация выплачивалась редко – и весьма законно, потому что землю под кооперативы выдавали в советские времена, зачастую это делали предприятия. Многих предприятий уже не существует, каких-то документов не осталось. Теперь, когда действует гаражная амнистия, нельзя изъять землю под гаражами.

Гаражи, подпадающие под амнистию, должны быть построены на законном основании (например, земельный участок под них выделило предприятие). Однако в законе имеются исключения, например, на гаражи-ракушки нельзя оформить права, потому что они не являются объектами капитального строительства и не расположены на территории гаражного кооператива.

Условия оформления гаража в собственность по программе «гаражной амнистии» показаны на рисунке 1.

Для того, чтобы оформить гараж в собственность, граждане должны сделать обращение в орган местного самоуправления (ОМСУ), в том числе через МФЦ, – подать заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка с указанием того, что гараж возведен до 30.12.2004 г [14].

Если земельный участок уже предоставлен гражданину, вместе с заявлением следует подать документ, подтверждающий право на земельный участок. В случае отсутствия этого документа, необходимо предоставить договор о предоставлении коммунальных услуг, договор о технологическом присоединении, заключенные до 30.12.2004 г., или документ, подтверждающий технический учёт гаража до 01.01.2013 г. Если участок предоставлен гаражному кооперативу,

к заявлению нужно приложить соответствующий документ, либо документ о выплата пая или любой другой, подтверждающий предоставление гаража гражданину на общем собрании кооператива.

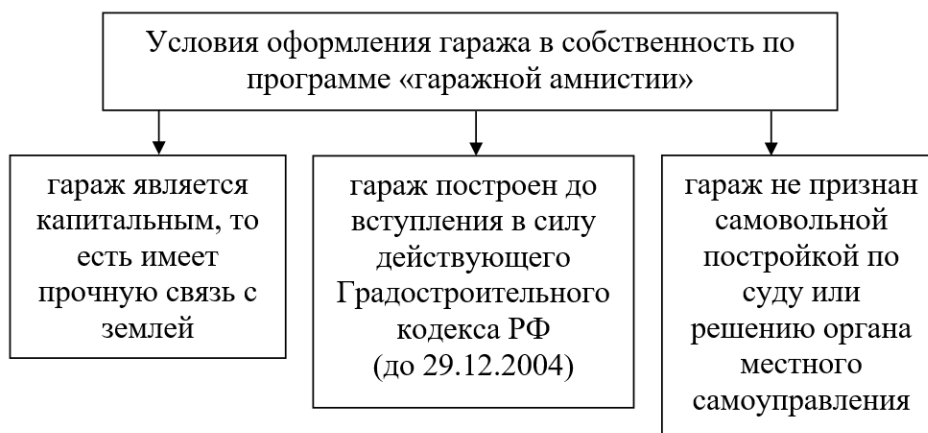


Рис. 1. Условия оформления прав на гараж по программе «гаражной амнистии»

В случае, когда земельный участок не прошел кадастровый учет, с заявлением нужно передать схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ). После утверждения документа органом власти или ОМСУ, необходимо оформить межевой план земельного участка и технический план гаража.

Орган местного самоуправления направляет документы в Росреестр. По результатам проведения учётно-регистрационных процедур гражданину передаются выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающие регистрацию прав на гараж и участок под ним.

Одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. С целью регистрации прав на них, прежде всего, нужно изменить в сведениях ЕГРН вид объекта на «здание» и назначение на «гараж». Необходимое для этого заявление может быть подано в орган регистрации прав следующими лицами (рисунок 2).

С 1 сентября по 30 декабря 2021 г. в субъектах РФ оформили около 10 тыс. объектов по программе «гаражной амнистии» [15]. Такими объектами оказались впервые поставленные на кадастровый учет гаражи, земельные участки под ними и гаражи, которые до этого официально значились помещениями или зданиями.

В результате к концу 2021 г. по всей России согласно упрощенному порядку оформления собственности зарегистрировали 3797 земельных участков общей площадью 11,2 га и 4733 гаража [15], а за 7 месяцев действия нового закона россияне смогли легализовать 12,7 тысячи гаражей и 16,1 тысячи участков [16]. Общая площадь приватизированных по «амнистии» объектов составляет 478,9 тысячи квадратных метров. Чаще всего – это гаражи в гаражных кооперативах, которые имеют друг за другом общие стены, крышу, фундамент и коммуникации

и которые уже были зарегистрированы как единое здание. В настоящее время стало возможным их разделение и отдельная регистрация.

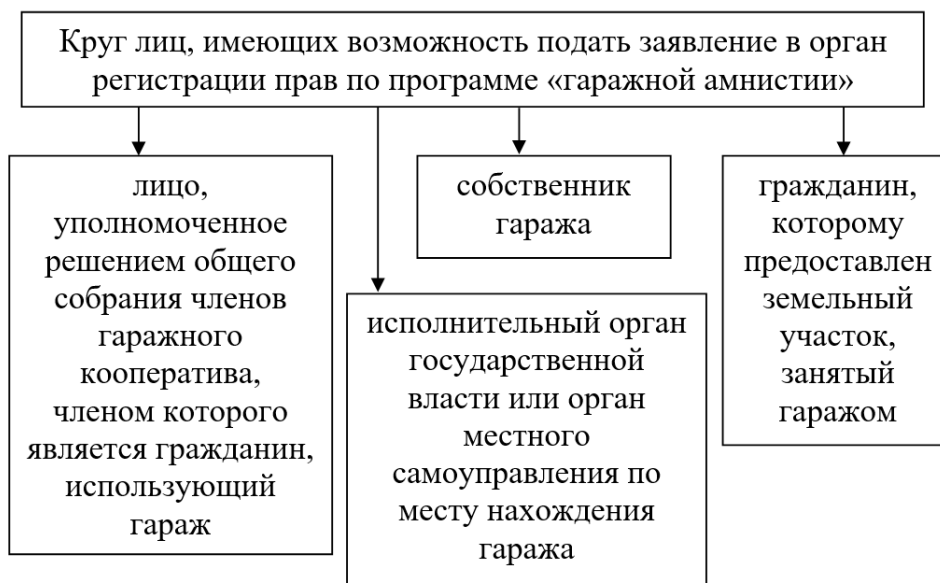


Рис. 2. Круг лиц, имеющих возможность подать заявление

Из совокупного толкования положений Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), ГрК РФ и сложившейся судебной практики следует выделить некоторые признаки, позволяющие отнести объект недвижимости к капитальным гаражам, представленные на рисунке 3.



Рис. 3. Признаки отнесения объекта недвижимости к капитальному гаражу

Пример гаражного массива показан на рисунке 4.

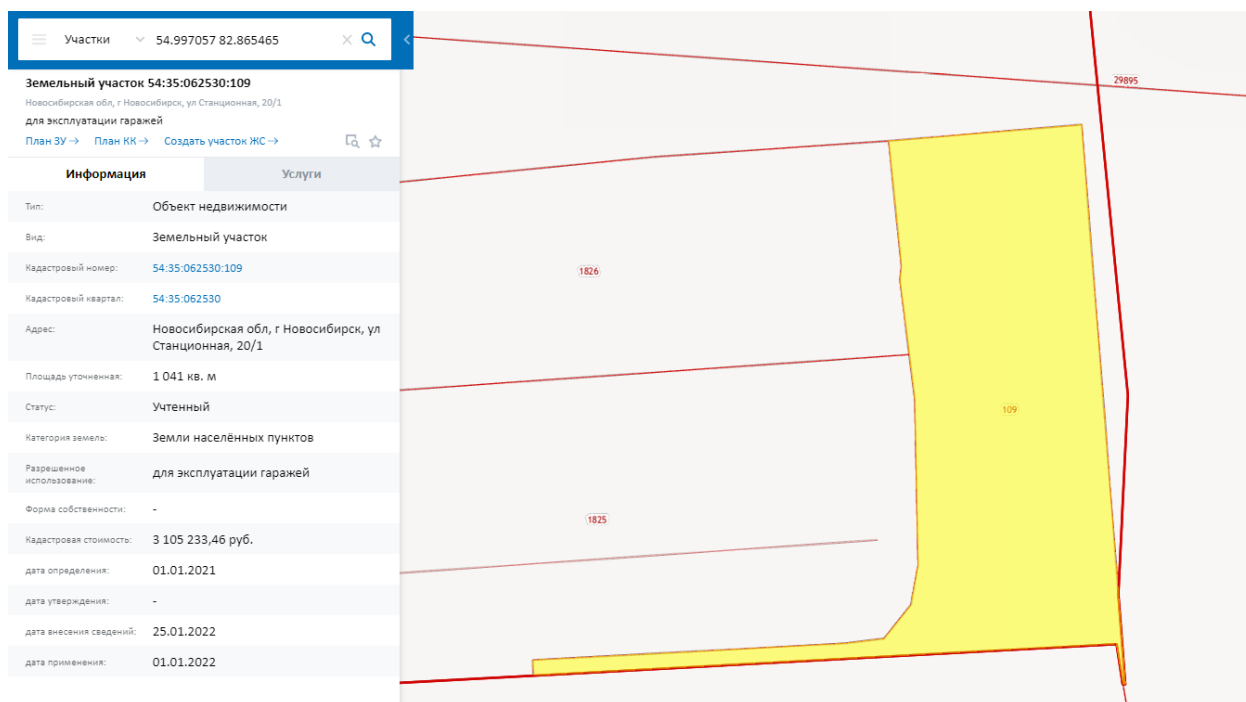


Рис. 4. Земельный участок под гаражным массивом

На февраль 2022 года в Новосибирской области оформлены 69 земельных участков и 28 гаражей [17], а за девять месяцев действия «гаражной амнистии» в области по упрощенной схеме было узаконено 168 земельных участков и 108 гаражей.

В регионе выявили неоформленные объекты в 700 гаражных кооперативах [18].

Интерес к территориям, занятым гаражными кооперативами, особенно к тем, что расположены в центральной части города Новосибирска, активно проявляют застройщики. Если эти площадки войдут в проект комплексного развития территории (КРТ), то все объекты, которые на ней расположены, вне зависимости от того, оформлено на них право собственности или нет, будут сносить.

### *Обсуждение*

В качестве особенностей «гаражной амнистии» можно выделить следующие:

- отсутствие ограничений в количестве гаражей и земельных участков, занятых гаражами, подлежащих оформлению в собственность;
- при проведении кадастровых работ определяют границы гаража на основании предоставленных заказчиком документов и сведений. В случае отсутствия проектной документации, границы контура гаража определяют исходя из толщины стен, являющихся общими для соседних гаражей;
- проектом межевания территории должно быть предусмотрено образование земельных участков, занятых гаражами. При отсутствии такого документа и

не возможности проведения комплексных кадастровых работ, образование земельных участков происходит при кадастровых работах на основе утвержденной схемы расположения земельных участков на КПТ;

– заинтересованное в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж лицо может обеспечить проведение кадастровых работ по подготовке межевого плана (при необходимости образования земельного участка) и технического плана. Кроме того, ОМСУ, при наличии бюджетных средств, могут финансировать проведение комплексных кадастровых работ или кадастровых работ в отношении гаражей и участков, занятых гаражами.

В качестве причин невысоких темпов оформления земельных участков и гаражей по программе «гаражной амнистии» можно назвать нерасторопность их владельцев, недостаточную осведомленность о ее проведении и нежелание заниматься оформлением документов.

### *Заключение*

Таким образом, до осени 2026 года владельцы могут бесплатно оформить в собственность и сами гаражи, и земельные участки под ними. Не исключается возможность дальнейшего продления гаражной амнистии, как происходило ранее с дачной.

Упрощенный порядок не коснется гаражей, построенных после 30.12.2004, а также разборных металлических гаражей, которые не являются капитальными, а также гаражей в многоквартирных домах, офисных зданиях и под землёй. Кроме того, «гаражная амнистия» не действует в отношении объектов вспомогательного назначения, самовольных построек, а также гаражей, строительство которых осуществлялось на средства участников долевого строительства.

В заключение следует сказать, что оформление прав на гаражи повлечет обязанности налогоплательщиков для их собственников – граждан, что позволит увеличить доходность местных бюджетов. Помимо этого, гараж становится официальным объектом недвижимости и может выступать в качестве объекта банковского залога, а также собственник сможет страховать принадлежащее ему недвижимое имущество, легально сдавать, вписать в дарственную или завещание.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Дубровский А.В. Методические подходы к моделированию и прогнозированию рационального использования земельных ресурсов с применением геотехнологий // Вестник СГУГиТ. – 2022. – Т. 27, № 3 – С. 145-156. – DOI 10.33764/2411-1759-2022-27-3-145-156 – Текст : непосредственный.

2. Жарников В. Б. Рациональное использование земель и основные условия его реализации // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 3. – С. 171–179. – Текст : непосредственный.

3. Карпик А. П., Лисицкий Д. В. Основные принципы формирования единого геоинформационного пространства территорий // ГЕО-Сибирь-2011. VII Междунар. научн. конгр. : Геопространство в социальном дискурсе: прошлое, настоящее, будущее : сб. матер. (19–29 апреля 2011 г.). – Новосибирск : СГГА, 2011. – С. 19–24. – Текст : непосредственный.

4. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе: монография. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 280 с. – Текст : непосредственный.

5. Ключниченко В.Н. Основы кадастра недвижимости : учеб. пособие / В. Н. Ключниченко. – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. – 105 с. ISBN 978-5-906948-88-5. – Текст : непосредственный.
6. Ключниченко В. Н., Ивчатова Н. С. Особенности формирования кадастра в России // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25, № 2 – С. 198-208. – Текст : непосредственный.
7. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке/ Кустышева И.Н., Щелкунова Д.В., Дубровский А.В., Малыгина О.И. // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т.2. – С. 161-167. – Текст : непосредственный.
8. Стегниенко, Е. С. Единый налог на недвижимое имущество: цели, элементы и предпосылки введения / Е. С. Стегниенко. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 178–193. – DOI 10.33764/2411-1759-2019-24-3-178-193 – Текст : непосредственный.
9. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. Особенности кадастрового учета подземных сооружений // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр., 23–27 апреля 2018 г., Новосибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУ-ГиТ, 2018. – С. 203-208. – Текст : непосредственный.
10. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. Преобразование описания объектов двухмерного кадастра недвижимости для их представления в трехмерном виде // Геодезия и картография. - 2016. - 4. - С.40-44. – Текст : непосредственный.
11. Формирование единого геоинформационного пространства рационального природопользования для различных территориальных уровней/ Бугакова Т.Ю., Кацко С.Ю., Кокорина И.П. // Информационные технологии, системы и приборы в АПК материалы 7-й Международной научно-практической конференции «Агроинфо-2018». Сибирский федеральный научный центр агробιοтехнологий Российской академии наук, Сибирский физико-технический институт аграрных проблем и др. - 2018. - С. 523-526. – Текст : непосредственный.
12. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – URL: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). – Текст : электронный.
13. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=387770>. – Текст : электронный.
14. Новосибирцы могут оформить права на гаражи в упрощённом порядке // Официальный сайт администрации Новосибирского района Новосибирской области – URL: <https://nsr.nso.ru/news/8070>. – Текст : электронный.
15. Росреестр назвал лидеров и аутсайдеров гаражной амнистии – URL: <https://www.rbc.ru/business/04/02/2022/61fba9b69a79476273e4236c>. – Текст : электронный.
16. Раскрыто число гаражей, зарегистрированных по «амнистии» – URL: <https://motor.ru/news/garage-23-05-2022.htm>. – Текст : электронный.
17. Новосибирский Росреестр подвёл первые итоги «гаражной амнистии» // Официальный сайт города Новосибирска. – URL: <https://novo-sibirsk.ru/news/303777/> – Текст : электронный.
18. Новосибирский Росреестр подвёл первые итоги реализации «гаражной амнистии» // Официальный сайт города Новосибирска. – URL: <https://novo-sibirsk.ru/news/303777/>. – Текст : электронный.