

А. Л. Ильиных¹✉

Актуальные вопросы «гаражной амнистии» недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные вопросы «гаражной амнистии» в отношении капитальных гаражей в России, позволяющей в упрощенном порядке оформить право собственности. Приведены статистические данные реализации данного мероприятия.

Ключевые слова: гаражная амнистия, земельный участок, гараж, недвижимость, оформление прав

A. L. Ilinykh¹✉

Current issues of the "garage amnesty" for real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article examines current issues of the «garage amnesty» in relation to capital garages in Russia, which allows for simplified registration of ownership rights. Statistical data on the implementation of this measure is provided.

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

Введение

В России около 5 лет проводится масштабное мероприятие – «гаражная амнистия», объявленная в 2021 году, заключающаяся в оформлении гражданами своих прав на объекты капитального строительства (гаражи) и земельные участки под ними, в упрощенном порядке (без обращения в суд).

Владелец капитального гаража зачастую не является собственником земельного участка, на котором он расположен, что вступает в противоречие с нормами Земельного кодекса РФ (подпунктом 5 пункта 1 статьи 1) о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов [1].

Точных сведений о количестве капитальных гаражей в России, к сожалению, нет, однако, предполагаемая цифра – 5,5 миллионов таких объектов [2].

Существенная часть гаражей аккумулирована в гаражно-строительных кооперативах (ГСК) и товариществах, которых более 36 тыс. по всей России. Начиная с советских времен, они находились в «серой зоне», не подчиненной строгим правилам. В отношении них применялись отдельные положения Жилищного и Гражданского кодексов РФ. Зачастую регулированием их деятельности занимались председатели ГСК, иногда требующие оплачивать свой перечень услуг членам кооперативов, а местные власти могли накладывать штрафы за неубранный снег на территории.

В настоящее время «гаражная амнистия» продлена еще на 5 лет. Это обстоятельство позволит владельцам провести оформление в собственность строений и земель под ними, в упрощенном порядке. В большинстве случаев участок может быть получен бесплатно [3].

Начиная с 2021 года «гаражной амнистией» воспользовались более 800 тыс. человек. Теперь она продлена до 1 сентября 2031 года и синхронизирована с «дачной амнистией».

Воспользоваться ею имеют возможность первоначальные владельцы гаражей, а также их наследники и покупатели.

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались общие методы: наблюдение, обобщение, синтез, сравнение, системный анализ. Материалами для исследования послужила нормативно-правовая база, регламентирующая земельно-имущественные отношения [4].

В качестве исходных данных для выполнения исследования использованы открытые источники, в том числе материалы отечественных исследователей [5-13].

Результаты и обсуждение

До сих пор на территории нашей страны существуют не зарегистрированные гаражи, построенные еще во времена СССР. Фактически гараж существует, но в правовом поле его нет. Без оформления надлежащих документов и регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) гараж не может быть предметом сделок, его нельзя ни продать, ни подарить, ни оставить в наследство. Пользователи таких гаражей не могут противостоять их сносу.

Первоначально «гаражная амнистия» в России стартовала с принятия Федерального закона № 79-ФЗ, вступившим в силу 1 сентября 2021 года. Изначально действие амнистии планировалось на 5 лет, но сейчас она продлена еще на такой же срок [3, 14].

Правообладателям гаражей до введения в действие «гаражной амнистии» приходилось обращаться в судебные органы, чтобы доказать наличие прав на такой объект недвижимости. Указанный закон закрыл правовой пробел и позволил легализовать капитальные гаражи, фактически используемые десятилетиями.

«Гаражная амнистия» позволяет выполнить бесплатное оформление прав на земельный участок и расположенный на нем гараж, являющийся объектом капитального строительства (ОКС). При этом, объект должен быть возведен до 30 декабря 2004 года (до принятия Градостроительного кодекса РФ), не признан самовольной постройкой, иметь фундамент и прочную связь с землей [13, 15-17].

В исходный текст в последующие годы были внесены поправки, упрощающие «гаражную амнистию». Например, расширен перечень документов, прилагаемых к заявлению, подтверждающих право. Можно подать не только документы о выделении земельного участка, но и предоставить решение исполкома, архивную выписку, акт приемки объекта в эксплуатацию. Помимо этого, детализирован алгоритм оформления права на общее имущество в ГСК (проходы, проезды, инженерные сети и другое).

Начиная с октября 2024 г. «гаражная амнистия» распространена в отношении гаражей разной этажности. Появилась возможность узаконить двух- и более этажные гаражные боксы и земельные участки под ними.

На новых территориях Российской Федерации гараж должен быть построен до даты вхождения в состав России, в случае принятия соответствующих региональных законов.

Легализованы гаражи, возведенные в полосе отвода железной дороги в советское время. В полосах отвода запрещено размещать посторонние сооружения.

Земля в крупных городах и мегаполисах становится дорожке несмотря на ограничение льготной ипотеки [18]. Привлекательные для застройщиков участки с неоформленными гаражами являются объектами повышенного внимания.

В том числе территории гаражного назначения могут попасть в программу комплексного развития территорий (КРТ), когда земельные участки и объекты на них расположенные изымают у собственников с оплатой компенсации [4, 19].

Наиболее распространенной проблемой правообладателей гаражных боксов является не имение документации, подтверждающей право на гараж и земельный участок.

В том случае, когда ГСК был ликвидирован, а архивные документы не сохранились, правообладателю гаража нужно найти косвенное подтверждение владения, обратившись в архив органа местного самоуправления (ОМСУ).

У собственника объекта недвижимости, в том числе и гаража, после оформления прав на него, появляются налоговые обязательства. Тем не менее, их размер несопоставим с преимуществом приобретения легального статуса недвижимости.

«Гаражная амнистия» действует на объекты капитального строительства гаражного назначения (гаражи), имеющие прочную связь с землей. Под упрощенный порядок оформления прав не подпадают металлические гаражи и «ракушки», которые доступны для перемещения без нанесения им существенного ущерба. При этом, их конструкция не сильно повредится.

Однако, пролонгация действия закона, регламентирующего «гаражную амнистию», к сожалению, не полностью решает проблемы тех лиц, кто не смог оформить право на гараж и участок под ним. При ликвидации ГСК и отсутствии документов на землю, нужно использовать косвенные (техническую документацию БТИ, ордер, решение профкома, справку о пае, договор подключения к электросетям). В случае отсутствия подтверждающих право документов, нужно обратиться в архив. Даже при наличии решения об отводе без межевания всего массива регистрация прав может быть приостановлена. Потребуется оплатить схему участка под гаражом, но при этом может быть получен отказ из-за красных линий.

Для согласования местоположения границ участка с соседями, чьи гаражные боксы заброшены, кадастровый инженер подает объявление в средства массовой информации (СМИ) за счет средств заказчика кадастровых работ.

Упрощение работ и сокращение расходов на подготовку документов для осуществления кадастрового учета земельных участков под гаражами возможно

путем проведения комплексных кадастровых работ (ККР). Такие работы могут быть проведены за счет собственных средств собственников гаражей в отношении всех одновременно земельных участков (и при необходимости, объектов недвижимости). ККР будут проведены в границах территории, используемой членами гаражного кооператива для эксплуатации объектов гаражного назначения.

При упрощенном оформлении гаража, правообладатель должен документально подтвердить владение объектом. В качестве таких документов могут быть использованы справка о выплаченном пае в ГСК, договор купли-продажи, справка о подключении гаража к электросети и другие.

Помимо этого, потребуется документация на земельный участок. В выписке из ЕГРН содержатся характеристики участка, а также сведения о правообладателе, если право зарегистрировано. Также может быть предоставлен договор аренды участка. Трудности возникают из-за необходимости оплаты кадастровых работ, в том числе из-за необходимости подготовки схемы расположения гаража на земельном участке в составе кадастровой документации (технического плана).

Однако, если участка нет в утвержденном проекте межевания, предусматривающем образование отдельных земельных участков под каждым гаражом, «гаражная амнистия» не поможет.

Ситуация осложняется в случае обнаружения в генеральном плане отвода части гаражной территории под дорожное строительство или жилищно-деловую застройку в отдаленной перспективе.

Иначе обстоят дела в Москве. «Гаражная амнистия» здесь предусматривает образование земельного участка согласно проекту межевания территории (если он утвержден) [20]. В остальных регионах отсутствие проекта межевания не является препятствием.

В Москве земля стоит дороже, а тысячи гаражных кооперативов занимают не малую территорию [21]. Возникают проблемы у владельцев гаражей, когда в процессе подачи документов на «гаражную амнистию» становится известным о решении (заключении) специальной комиссии о ветхом состоянии гаражного кооператива и неухоженности его территории. На этом основании ГСК ликвидируют, а территорию отдают для КРТ [22].

Подобному развитию событий предшествуют предложения (в письменном виде) членам ГСК о выплате денежной компенсации за снос гаража или присоединении в качестве соинвестора компании-застройщика.

На законодательном уровне появились четкие определения гаража, товарищества собственников недвижимости, машино-места, общего имущества, территории гаражного назначения. Однако, при этом, не решаются спорные вопросы и исключается, например, передача въездного шлагбаума в чью-то собственность [20].

Общее имущество ГСК (гаражного комплекса) может быть передано в пользование или владение третьим лицам на основании решения общего собрания, но законодательно не установлены виды деятельности. При этом, отсутствует запрет организации склада или мастерской на территории гаражного комплекса.

Непосредственно для самого гаража интерпретации не предусмотрены. Согласно законодательству, гараж отнесен к нежилому зданию, предназначенному для хранения транспортных средств. Использовать гараж для иных целей нельзя, т.е. невозможно в нем разместить склад или кафе.

Закон позволил убрать проблему, связанную с ограничением доступа к гаражу.

«Гаражная амнистия» позволила россиянам оформить свыше 746 тыс. объектов – из них 249,4 тыс. гаражей и 496,8 тыс. земельных участков под ними. Результаты за 2024 и 2025 годы систематизированы в табл. 1 [23].

Таблица 1. Количество гаражей и земельных участков, зарегистрированных по программе «гаражной амнистии» в России за 2025 и 2024 годы

Параметр	2025 год	2024 год
Количество земельных участков под гаражами	158,6 тыс.	135 тыс.
Количество гаражей	69 тыс.	64,6 тыс.
Общее количество объектов	227,6 тыс.	199,6 тыс.

Сведения о регионах-лидерах по количеству оформленных гаражей на основе «гаражной амнистии», за все время ее действия, приведены на рис. 1.

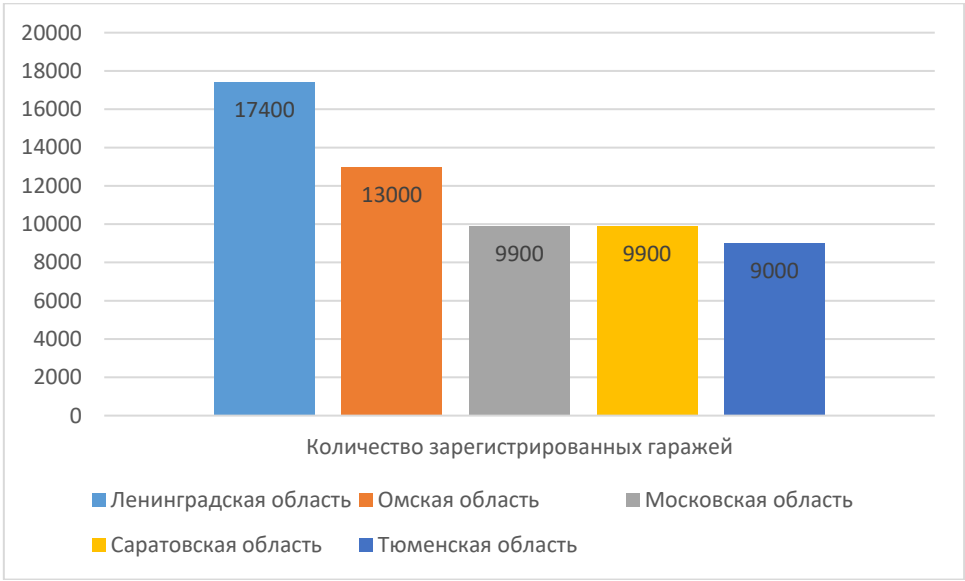


Рис. 1. Лидирующие регионы по количеству зарегистрированных гаражей за все время действия «гаражной амнистии»

Данные о лидирующих субъектах РФ по количеству зарегистрированных земельных участков под гаражами, за все время действия «гаражной амнистии», показаны на рис. 2.

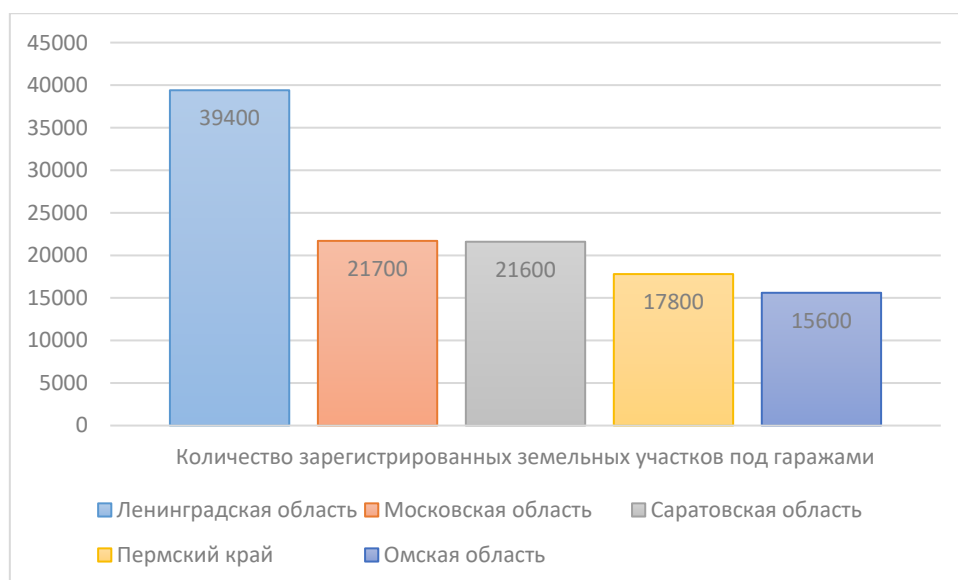


Рис. 2. Лидирующие регионы по количеству зарегистрированных земельных участков под гаражами, за все время действия «гаражной амнистии»

Заключение

Продление «гаражной амнистии» позволит собрать необходимые документы владельцам капитальных гаражей, не узаконившим свои права на объекты за прошедшие 5 лет. Оформление прав на гаражи и земельные участки под ними даст возможность распоряжения собственникам недвижимости и урегулировать рынок недвижимости в сегменте частных капитальных гаражей.

Можно сделать вывод, что «гаражная амнистия» сказалась собственникам гаражей следующими положительными сторонами:

- приобретение уверенности в защищенности от сноса объекта или возможность получения компенсации при изъятии недвижимости (например, для КРТ или государственных или муниципальных нужд);
- повышение защиты от самоуправства председателей и правлений ГСК;
- получение возможности индивидуального подключения коммуникаций (водоснабжение, газ, электричество);
- наличие теоретической возможности перевода земельного участка в другой вид разрешенного использования;
- возможность реконструкции гаража без получения разрешения на строительство.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/?ysclid=lza8f4j9j7331580856 (дата обращения: 22.04.2026). – Текст : электронный.
2. Зиновьев С. 5,5 миллионов гаражей в России: теперь в них наведут порядок – URL: <https://www.zr.ru/content/articles/949062-garazh-moya-krepost/> (дата обращения: 21.05.2026). – Текст : электронный.
3. Госдума приняла закон о продлении «гаражной амнистии» до 2031 года – URL:

<https://iz.ru/2136011/2026-07-21/gosduma-priniala-zakon-o-prodlenii-garazhnoi-amnistii-do-2031-goda> (дата обращения: 21.07.2026). – Текст : электронный.

4. Ильиных А.Л. К вопросу об основных тенденциях комплексного развития территорий // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XXI Международный научный конгресс, 21–22 мая 2025 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – С. 146-155. – DOI 10.33764/2618-981X-2025-3-146-155. – Текст: непосредственный.

5. Вылегжанина В.А., Гиниятов И.А., Добротворская Н.И., Тимонов В.А. Аспекты развития территорий в рамках государственных программ/ В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов, Н.И. Добротворская, В.А. Тимонов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 67-75. – Текст: непосредственный.

6. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов/ А.В. Дубровский // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 124-131. – Текст: непосредственный.

7. Есжанова И.С., Ильиных А.Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. №6. – С. 99-104. – Текст: непосредственный.

8. Жарников В.Б., Ильиных А.Л. О роли, функциях и задачах исследований состояния земельных ресурсов// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 132-141. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-132-141. – Текст: непосредственный.

9. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы изменения вида разрешенного использования земельного участка// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XX Международный научный конгресс, 15–17 мая 2024 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3: Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 104-114. – Текст: непосредственный.

10. Кузнецов С.М., Малыгина О.И. Проблемы и перспективы геопространственных данных при внедрении в цифровую экономику для управления территориями/ С.М. Кузнецов, О.И. Малыгина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 186-190. – Текст: непосредственный.

11. Погорелова Я.Д., Ильиных А.Л. Роль комплексных кадастровых работ, проводимых в отношении земельных участков // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов IX Национальной научно-практической конференции с международным участием, 24–28 ноября 2025 г. в 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2026. – С. 202-206. – DOI 10.33764/2687-041X-2026-2-202-206. – Текст: непосредственный.

12. Риферт Р.Р., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы развития застроенных территорий (на примере города Новосибирска)// Регулирование земельно-имущественных отношений в

России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 15-19. – Текст: непосредственный.

13. Юсова Ю.С. Применение законодательства о «гаражной амнистии» при постановке на государственный кадастровый учет гаражного бокса // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. – 2022. – №4 (31) октябрь-декабрь – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primeneniye-zakonodatelstva-o-garazhnoy-amnistii-pri-postanovke-na-gosudarstvennyy-kadaastrovyuy-uchet-garazhnogo-boksa/viewer> (дата обращения: 24.03.2026). – Текст : электронный.

14. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2021 № 79-ФЗ – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_381391/ (дата обращения: 20.04.2026). – Текст : электронный.

15. Ильиных А.Л. К вопросу о «гаражной амнистии» недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск [Текст] : сб. материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. № 2. – С. 87-93. – DOI: 10.33764/2618-981X-2021-3-2-87-93. – Текст: непосредственный.

16. Ильиных А.Л. Некоторые вопросы гаражной амнистии в сфере земельно-имущественных отношений // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 142-148. – DOI 10.33764/2618-981X-2022-3-142-148. – Текст: непосредственный.

17. Ильиных А.Л. Особенности «гаражной амнистии» недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VII Национальной научно-практической конференции с международным участием, 21–24 ноября 2023 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2024. – С. 33-38. – DOI 10.33764/2687-041X-2024-2-33-38. – Текст: непосредственный.

18. Загородная недвижимость в 2026 году: стоит ли покупать дом сейчас. – URL: https://www.alfastrah.ru/blog/imushhestvo/dom/zagorodnaya-nedvizhimost-v-2026-godu/?ysclid=mtg50lxma8917182937&utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F (дата обращения: 22.05.2026). – Текст : электронный.

19. Тюменцы бьются за свои гаражи перед полномасштабной реновацией. – URL: <https://72.ru/text/realty/2025/01/30/75038078/?ysclid=mtg7ywk0j5763954464> (дата обращения: 21.04.2026). – Текст : электронный.

20. Федеральный закон «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 24.07.2023 № 338-ФЗ – URL: <https://base.garant.ru/407425266/?ysclid=mtg6516xg3707157753> (дата обращения: 20.04.2026). – Текст : электронный.

21. Сколько стоит сотка земли по регионам России: таблица цен 2026. – URL: <https://prizma-expert.ru/blog/skolko-stoit-sotka-zemli-po-regionam-rossii/?ysclid=mtg8xhohww530810427> (дата обращения: 20.06.2026). – Текст : электронный.

22. Почему буксует гаражная амнистия – мнение эксперта. – URL: <https://www.zr.ru/content/articles/949062-garazh-moya-krepost/> (дата обращения: 10.06.2026). – Текст : электронный.

23. «Гаражная амнистия» позволила россиянам оформить свыше 746 тыс. объектов. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/garazhnaya-amnistiya-pozvolila-rossiyanam-oformit-svyshe-746-tys-obektov/> (дата обращения: 22.02.2026). – Текст : электронный.

© А. Л. Ильиных, 2026