



**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО;  
ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПРАВО**

УДК 349.4

Кушнарев Александр Сергеевич

Мецлер Валерия Эдуардовна

Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева

Институт прокуратуры

Россия, Екатеринбург

[KUSHNAREV-02@LIST.RU](mailto:KUSHNAREV-02@LIST.RU)

[vmetzler2002@mail.ru](mailto:vmetzler2002@mail.ru)

Kushnarev Alexander

Metzler Valeria

Ural State Law University named after V.F. Yakovlev

Institute of Procuracy

Russia, Ekaterinburg

**К ВОПРОСУ О ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ: ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ  
ТЕОРИТИЧЕСКОГО И ПРИКЛАДНОГО ХАРАКТЕРА**

**Аннотация:** в настоящей работе исследуется совокупность норм земельного законодательства, регулирующих порядок установления права собственности на земельные участки, расположенные под гаражными объектами («гаражная амнистия»). Автором рассмотрены правовые основы предоставления земельных участков для размещения гаражей. Проведен анализ состояния современного российского законодательства в отношении «гаражных» земельно-имущественных отношений и внесены предложения по совершенствованию текущего законодательства.

**Ключевые слова:** земельное право, «гаражная амнистия», гаражный кооператив, земельный участок, право собственности.



## TO THE QUESTION OF GARAGE AMNESTY: PROBLEMATIC ASPECTS OF THEORETICAL AND APPLIED CHARACTER

**Annotation:** the present paper studies a set of norms of land legislation regulating the procedure for establishing the ownership right to land plots located under garage facilities ("garage amnesty"). The author considers the legal basis for the provision of land plots for the placement of garages. The state of modern Russian legislation in relation to "garage" land and property relations is analyzed and proposals for improvement of current legislation are made.

**Key words:** land law, "garage amnesty", garage cooperative, land plot, ownership right.

В соответствии с принятым Федеральным законом № 79-ФЗ от 05.04.2021 «О внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» (Далее – Федеральный закон № 79-ФЗ) предусмотрен упрощенный порядок оформления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи. Подписанный закон получил в простонародье название «гаражной амнистии». При этом не смотря на уже устоявшийся обиход данного термина, речь скорее идет о «земельно-гаражной амнистии», поскольку нормы ФЗ № 79 направлены преимущественно на разрешение вопросов оформления собственности именно на земельные участки, на которых расположены гаражи, а не на амнистию самовольно возведенных гаражных построек. Данный закон был разработан по аналогии с ранее принятым законом о «дачной амнистии» [1, с. 100], который предусматривал упрощенный порядок регистрации прав на земельные участки. При этом указанный нормативно-правовой акт не несет в себе функции освобождения от наказания по смыслу термина «амнистия», придаваемым уголовным законодательством. Закон ориентирован на граждан, в свое время



построивших и фактически владевших гаражами, не имея на построенные объекты каких-либо правоустанавливающих документов, что обусловлено отсутствием нормативной-правовой базы на период начала фактического владения и /или строительства гаражей, необходимой для легализации права собственности на объекты гаражного строительства. Таким образом, термин «гаражная амнистия» можно трактовать как своего рода упрощение порядка оформления документов и сокращение стадий его принятия и согласования.

Согласно данным Росреестра, до момента начала действия норм закона о «гаражной амнистии», 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.

Предпосылкой принятия закона о «гаражной амнистии» стал неясный правовой статус гаражно-строительных кооперативов, поскольку значительная часть гаражно-строительных кооперативов была создана еще в советские времена или до 2005 г., т.е. до введения Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) и современных норм градостроительного регулирования. При этом сами гаражи нельзя однозначно отнести к самовольным постройкам, зачастую на них бывают утеряны правоустанавливающие документы, что обуславливает правовую неопределенность так как отсутствует возможность оформить документы, а граждане – члены гаражного кооператива не имеют возможности противодействовать их сносу, оформить объекты в собственность, проводить сделки (например, купли-продажи, дарения).

В соответствии с Федеральным законом № 79-ФЗ до 1 января 2026 года граждане, использующие гаражи, являющиеся объектом капитального строительства и возведенные до 30 декабря 2004 года, имеют право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в



государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж в следующих случаях:

1) земельный участок для размещения гаража был предоставлен или передан гражданину какой-либо организацией (в т.ч. с которой он состоял в трудовых отношениях) либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;

2) гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Правила "гаражной амнистии" не распространяются на правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юрлицами:

- гаражей, являющихся объектами вспомогательного использования по отношению к объектам ИЖС, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения, в том числе предназначенных и (или) используемых для осуществления предпринимательской деятельности по оказанию услуг по ремонту, техническому обслуживанию и мойке транспортных средств;

- гаражей, предназначенных для хранения техники и оборудования, необходимых для обеспечения деятельности органов власти и транспортных организаций;

- гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей;

- гаражей, создаваемых и используемых в порядке, предусмотренном Законом N 214-ФЗ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.



В настоящее время многие регионы (Республика Хакасия, Волгоградская, Ростовская, Амурская, Тюменская области) приняли законы, которыми возложили на органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов обязанность по осуществлению мероприятий, направленных на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, и оказывать содействие гражданам в приобретении прав на них и на земельные участки, на которых расположены гаражи.

Стоит отметить, что принятый закон вызвал неоднозначную реакцию среди различных субъектов. Так, например, муниципалитеты и органы государственной власти имеют прямую заинтересованность в законодательном оформлении гаражей, поскольку зарегистрированный гараж будет являться объектом налогообложения, что приведет к наполнению денежными средствами бюджета соответствующего уровня. В то же время эти же самые муниципалитеты теряют возможность «легкого» изымания таких построек, что является для них жизненно необходимым в рамках уплотнительной застройки, проводимой в крупных городах. Иным образом ситуация обстоит с гражданами: если жители небольших муниципальных образований, где стоимость гаража сводится к минимуму, не в полной мере заинтересованы в оформлении таких объектов, поскольку размер взимаемой государственной пошлины может быть близок к стоимости самой гаражной постройки, то жители крупных городов и агломераций всецело заинтересованы в принятой процедуре, так как средняя стоимость земельной сотки во много раз превышает среднюю цену земли в муниципальных образованиях [2].

Помимо неоднозначной реакции принятый закон породил и некоторое количество проблем как теоретического, так и практического характера. Некоторые из которых предлагается рассмотреть далее.



Одной из проблем теоретического характера следует назвать отсутствие единого понятийного аппарата, применяемого для целей принятого закона. Так, можно отметить, что законодатель предоставил возможность применения норм «гаражной амнистии» гражданам, «использующим» гараж (ч. 2 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ), но при этом в Законе не содержится норм, разъясняющих это понятие, а также норм о необходимости предоставления подтверждающих документов об использовании гаража непосредственно по его исходному назначению – хранению автотранспортных средств. Следовательно, остается неясным вопрос о возможности применения правил «гаражной амнистии» для лиц, кто имеет гаражи, но при этом не имеют автотранспортного средства, а сам гараж использует как склад для хранения продовольственных и непродовольственных товаров. Некоторые авторы в связи с вышеизложенным предлагают изложить ч. 2 ст. 3.7 № 79-ФЗ в следующей редакции: «...использующим гараж для хранения автотранспортных средств и сезонного хранения автошин» [3, с. 75]. Отсутствие единого понятийного аппарата оставляет не проясненным вопрос о возможности применения правил о гаражной амнистии в отношении многоэтажных (многоярусных) и комбинированных гаражей. Практике известны случаи, когда два гаража, принадлежащие разным лицам, расположены друг на другом. При этом нет ясности, кто из владельцев в таком случае сможет оформить земельный участок в собственность [4, с. 87].

Другой проблемой практического характера является возможные риски бюрократизации процедуры оформления прав собственности на земельные участки. Связано это с тем, что у гаражных кооперативов имеются оформленные отношения с органами местного самоуправления на пользование исходным земельным участком, на котором расположен гараж. Для упорядочивания земельных отношений гаражным кооперативам придется обращаться в органы местного самоуправления с целью внесения изменений в договоры аренды и заключения дополнительных соглашений к ним. С учетом



большого количества объектов «гаражной недвижимости», гаражным кооперативам придется многократно обращаться в районные/городские комитеты по управлению имуществом за внесением соответствующих изменений в документы на землю. На этом уровне представляется возможным рекомендовать законодателю разработать и внедрить правовой рычаг для оптимизирования процедуры по учету изменений в документы на землю у гаражных кооперативов, так как в противном случае их постоянное обращение в местные администрации приведет к значительному увеличению числа документов, что, в свою очередь, может добавить приличный объем работы для органов исполнительной власти, муниципалитетов, что приведет к затруднению работы этих органов.

Более того, нормы принятого закона «о гаражной амнистии» вступают в противоречие с нормами действующего Земельного кодекса Российской Федерации. Так, согласно нормам № 79-ФЗ условие о получении согласия от гаражного кооператива на образование земельного участка для эксплуатации гаража не требуется. В то время как в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации «образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков». В данном случае можно констатировать тот факт, что условие об исключении необходимости получения согласия от гаражного кооператива на образование формируемого участка может быть продиктовано стремлением законодателя оптимизировать и упростить для граждан процесс оформления «гаражной недвижимости».

Подводя итог, необходимо отметить следующее: благодаря принятому закону граждане получают земельные участки для эксплуатации гаража, которыми могут распоряжаться – продавать, дарить, наследовать. В свою очередь, оформление прав на гаражи приведет и к увеличению



соответствующих бюджетов, поскольку повлечет для их собственников налоговые обязанности, что имеет позитивные последствия для муниципалитетов, органов государственной власти. Однако исследователи отмечают невысокие темпы оформления земельных участков. 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 [5, с. 142]. Безусловно, механизм реализации гаражной амнистии до конца не отработан, еще предстоит решение многих проблемных задач и вопросов для легализации гаражной недвижимости. Тем не менее первый шаг стороны законодателя сделан.

#### Список литературы:

1. Гаврилюк М.Н. «Основные направления совершенствования регистрационного законодательства: формирование реестрового права в России» // Имущественные отношения в Российской Федерации / № 8(239), 2021, С. 99-110.
2. Гальченко С.А., Бородин О.Б., Гвоздева О.В., Чуксин И.В. К вопросу о «гаражной амнистии» как результате совершенствования нормативно-правовой базы государственного учета и регистрации гаражей // Московский экономический журнал. 2020. №10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-garazhnoy-amnistii-kak-rezultatu-sovershenstvovaniya-normativno-pravovoy-bazy-gosudarstvennogo-ucheta-i-registratsii> (дата обращения: 29.04.2024).
3. Зазина Е.В. "Правовое регулирование проведения «гаражной амнистии» в России: проблемные аспекты реализации и возможные пути совершенствования» // Вестник Поволжского института управления. №6. 2021. С. 74-83.





4. Ильиных А.Л. «К вопросу о «гаражной амнистии» недвижимости» // Интерэкспо Гео-Сибирь, № 2, 2021, С. 87-93.

5. Ильиных А. Л. «Некоторые вопросы гаражной амнистии в сфере земельно-имущественных отношений» // Интерэкспо Гео-Сибирь, № 3, 2022, С. 142-148.