

**08.11.2023**

Пресс-служба Управления

Росреестра по Приморскому краю

+7 (423) 245-49-23, доб. 1085

[25press\_rosreestr@mail.ru](mailto:25press_rosreestr@mail.ru)

690091, Владивосток, ул. Посьетская, д. 48

**Росреестр разъясняет:**

**В какую сторону новое законодательство изменит**

**жизнь владельцев гаражей?**

1 октября 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данный закон затрагивает деятельность существующих гаражных кооперативов и устанавливает порядок управления общим имуществом, проведения общих собраний и уплаты членских взносов.

Законом введены такие понятия как гараж, гаражный комплекс и территория гаражного назначения.

Согласно закону гараж – это помещение, которое создано для хранения личного транспорта, оно может включать в себя подвал и не более двух этажей для машин

[Территория гаражного назначения](consultantplus://offline/ref=EF2AD9D72E89C02DDD086E620531DA170102371EA64140EAD962115FEF0639D93E3121B0B0133AF0184EC912ECC10716226C78A7AC1B2B8Br1W9F) (ТГН) - совокупность земельных участков, на которых размещены или будут размещены гаражи для личного использования гражданами, а также земельные участки общего назначения.

[Гаражный комплекс](consultantplus://offline/ref=EF2AD9D72E89C02DDD086E620531DA170102371EA64140EAD962115FEF0639D93E3121B0B0133AF3164EC912ECC10716226C78A7AC1B2B8Br1W9F) - здание или сооружение (в том числе подземное) для размещения транспортных средств на машино-местах. В составе гаражного комплекса могут быть нежилые помещения.

К общему имуществу в границах ТГН относятся объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие ее общую инфраструктуру - пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Также в законе много говорится об общей собственности и об общем пользовании собственниками гаражей в границах ТГН, либо собственниками машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.

В законе закреплено, что член кооператива, полностью уплативший паевой взнос, вместе с правом собственности на гараж (машино-место, нежилое помещение) получает долю в праве собственности на общее имущество.

Для управления общим имуществом гаражных комплексов законом предусмотрено лишь три варианта: управлять самим, создать товарищество собственников недвижимости (ТСН) или передать соответствующие функции управляющей компании (ч. 1 ст. 18 Закона).

Для непосредственного управления общим имуществом в гаражном комплексе закон устанавливает особые правила. Например, такое управление допускается в гаражном комплексе, где количество машино-мест и нежилых помещений не превышает 30.

В случае, если собственник помещения (гаража, машино–места) не примет участие в выборе способа управления или проголосует против принятого собранием решения, это не освобождает его от обязанности участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно своей доле в праве на него (п. 1 ст. 259.4 ГК РФ).

Закон также урегулировал возможность оформления в собственность земельных участков под гаражами в полосе отвода железных дорог. Эта земля сейчас в аренде ОАО «РЖД», и чтобы стать полноправным владельцем участка необходимо всего лишь взять согласие у компании.

Данный закон не распространяется:

- на многоквартирные дома и земельные участки, входящие в состав общего имущества;

- гаражи, которые являются вспомогательными объектами по отношению к индивидуальным жилым домам и дачам, объектам производственного или коммерческого назначения;

- объекты госсектора;

- объекты транспортных организаций;

- некапитальные объекты;

- [парковочные места](consultantplus://offline/ref=A8B43933103CE3171A9AC107188650EF69F257E5778802E8F231A073D66CAF9AA17A635ED7AAAF65DEF7D055B9D1CF08848F48CE1097K1Y8F).

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ППК «Роскадастр» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».