

**С 1 октября начали действовать новые правила о гаражных объединениях**

Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты» закрепляет ключевые термины, такие как «территория гаражного назначения», «гаражный комплекс» и «гараж». Так, под гаражом понимается нежилое здание, предназначенное только для хранения транспортных средств.

Введены изменения по оформлению прав на общее имущество собственников гаражей и машино-мест в гаражных комплексах. Также, обозначены правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом и его содержанием. Под эти правила попадают вспомогательные помещения, например, технические этажи и подвалы, чердаки, лестницы, лифты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции гаражного комплекса, механическое, электрическое и иное оборудование, которое находится в гаражном комплексе.

Согласно закону, каждый собственник гаража имеет долю в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения пропорциональную площади его гаража.

*«Достаточно долгое время отсутствовала ясность в правовом положении гаражных кооперативов, правах и обязанностях их членов. Новый закон призван решить правовые проблемы использования общего имущества членами гаражных объединений, осуществления государственной регистрации прав владельцев гаражей на свои объекты»,* - отметила юрист Центра правовой поддержки Мэри Гудова.

Кроме того, закон также предусматривает:

возможность подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии утвержденного проекта межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок под гаражом;

возможность образования земельного участка под гаражом без согласия арендаторов исходного земельного участка в случаях, когда исходный земельный участок предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

применение механизма «гаражной амнистии» в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода железных дорог;

исключение необходимости предоставления технического плана гаража в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о таком гараже (осуществлен государственный кадастровый учет);

установление вида разрешенного использования земельного участка при принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

исключение возможности отказа в принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, только на основании отсутствия в едином государственном реестре юридических лиц сведений о гаражном кооперативе.

*«Зарегистрировать право собственности можно в случае, когда гараж попадет под «амнистию», если одновременно соблюдены три момента: здание является капитальным, соответствующим признакам недвижимого имущества, возведено до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ (до 30.12.2004), а также не признано самовольной постройкой по решению суда или органа местной власти»,* - отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Курской области Анна Стрекалова.