

02.10.2023 Принят новый закон, регулирующий гаражный вопрос

С 1 октября 2023 года вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Указанный нормативный правовой акт сформировал общий подход к определению таких объектов недвижимости как гаражи и процедуры их регистрации.

Кроме того, законодателем закреплены понятия: гаражный комплекс и территория гаражного назначения.

Под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, с размещенными на них гаражами, используемые для собственных нужд граждан; и (или) земельные участки, предоставленные или иным образом выделенные, приобретенные для размещения гаражей, а также земельные участки общего назначения.

Под гаражным комплексом понимается здание или сооружение (в том числе подземные либо имеющие как наземные, так и подземные этажи), которые предназначены для размещения транспортных средств и в которых расположены машино-места. В гаражном комплексе могут также располагаться нежилые помещения. В отношении такого комплекса территория гаражного назначения не устанавливается.

Что касается установления права собственности на территории гаражного назначения, то собственникам гаражей, расположенных в границах данного участка, принадлежит на праве общей долевой собственности размещенное там имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей в границах рассматриваемой территории. К общему имуществу относятся:

- земельный участок или земельные участки, которые предназначены для удовлетворения в границах территории гаражного назначения общих потребностей в проходе и проезде, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, водоснабжении, водоотведении, охране, сборе твердых коммунальных отходов, размещении иных объектов общего имущества (земельный участок или земельные участки общего назначения);

- объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения, в том числе пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

На собственников возложены обязанности по соблюдению требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных, а также правила, установленные решениями общего собрания собственников гаражей или членов товарищества собственников недвижимости, в том числе по принятию мер по поддержанию гаражей и (или) земельных участков в надлежащем состоянии.

При желании владельцы гаражей могут создать ТСН (товарищество собственников недвижимости). При этом собственники, независимо от вступления в товарищество, обязаны оплачивать налоги и сборы за общее имущество пропорционально площади гаража, вносить средства на содержание и ремонт.

Новым законом введены отдельные ограничения. Теперь гараж предназначен только для хранения транспортных средств, может иметь не более двух этажей и подвал.

Заместитель прокурора района

юрист 1 класса

Гречишкин М.Г.