



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Самарской области

Пресс-релиз

21.09.2023

В октябре вступит в силу закон о гаражных объединениях

С 1 октября 2023 года в силу вступает закон о гаражных объединениях (№338-ФЗ от 24.07.2023), который вносит фундаментальные изменения.

В законе определены ключевые термины, такие как «гараж», «территория гаражного назначения» и «гаражный комплекс». Так, под гаражом понимается нежилое здание, предназначенное исключительно для хранения транспортных средств. При этом гараж может быть отдельно

стоящим или иметь общие стены, крышу, коммуникации и фундамент с другими гаражами. Они могут иметь подвальные помещения и не более двух наземных этажей.

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, подъездные пути, технические этажи и подвалы, чердаки, лестницы, лифты, коридоры, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции гаражного комплекса, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся 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.

Кроме того, упрощается государственная регистрация и кадастровый учёт прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены.

«Долгое время отсутствовала ясность в правовом положении гаражных кооперативов, правах и обязанностях их членов. В результате этого законодательного пробела возникли правовые и фактические проблемы использования общего имущества членами гаражных объединений. Владельцы гаражей испытывали сложности с государственной регистрацией права собственности на свои объекты. Новый закон призван решить эти проблемы», - говорит **Ольга Геннадиевна Суздальцева**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Самарской области.

Напомним, оформить собственность на гараж, возведенный до 30.12.2004 и землю под ним по упрощенной процедуре («гаражная амнистия») можно до 1 сентября 2026 года. Для этого владельцу гаража необходимо обратиться в муниципалитет (в том числе через МФЦ) с заявлением о предварительном согласовании предоставления участка под существующим

гаражом с приложением ряда документов, подтверждающих его создание. Это может быть решение органа власти (в том числе советского периода) о предоставлении земельного участка под гараж; справка о выплате пая в гаражном кооперативе; документы, подтверждающие технический учет объекта недвижимого имущества; квитанции об оплате содержания и ремонта гаража в кооперативе, ордер на производство строительно-монтажных работ или акт о присвоении гаражу адреса и др. Также потребуется подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и технический план гаража. «Гаражная амнистия» не распространяется на самострои, гаражи, расположенные на землях для индивидуального жилищного строительства или ведения садоводства, так называемые «ракушки», а также на гаражи во дворах многоквартирных домов (МКД), в самих МКД, в том числе и в подземных.

«Зарегистрировать право можно в случае, когда гараж попадет под “амнистию”, если одновременно соблюдены три момента: здание является капитальным, соответствующим признакам недвижимого имущества, возведено до 30 декабря 2004 года (то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ), а также не признано самовольной постройкой по решению суда или органа местной власти», - отметил заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Самарской области
Дмитрий Наумов.

Материал подготовлен пресс-службой
Управления Росреестра по Самарской области