

**Роскадастр рассказал об изменении в законодательстве о гаражных объединениях**

**01 октября 2023 года вступает в законную силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон).**

Указанный Закон регулирует отношения по совместному владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения либо собственников машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, а также устанавливает особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами.

Законом введены такие новые понятия как территория гаражного назначения, гаражный комплекс и гараж, которые ранее ни в жилищном, ни в градостроительном кодексах, не содержались.

Новый Закон разъясняет что, гараж - это нежилое здание, предназначенное сугубо для хранения транспортных средств, у него может быть подвал и не более двух наземных этажей. Гаражи могут быть как отдельно стоящие, так и блокированные - иметь общие стены с другими гаражами в одном ряду, а также общую крышу, фундамент и коммуникации.

Кроме того, Законом закреплены положения о праве общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. К общему имуществу будет относится в том числе земельный участок, на котором расположено гаражно-строительное общество (ГСК).

Помимо прав на общедолевую собственность Закон предусматривает и наличие обязанностей собственников гаражей по содержанию общего имущества.

Каждый собственник гаража, в независимости от того зарегистрировано ли у него право собственности в установленном порядке или нет, обязан участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом в границах территории гаражного назначения.

Со дня вступления в силу Закона, земельные участки, которые ранее были предоставлены или выделены иным способом для организации ГСК, станут территориями гаражного назначения и перейдут в общедолевую собственность участников ГСК.

На практике это будет означать, что все члены гаражных обществ будут обязаны платить налог или аренду за весь земельный участок, на котором расположено гаражное общество, что в свою очередь может привести к увеличению размеров членских взносов.

Как этого можно избежать? В первую очередь необходимо провести работы по определению границ земельных участков в гаражном обществе на котором расположено общее имущество удовлетворяющее потребность 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), а также 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.

Очевидно, что площадь земельных участков под проездами, проходами, эстакадами и административными зданиями гаражных обществ будет значительно меньше чем площадь всего земельного участка ранее предоставленного под строительство гаражно-строительного кооператива. Определение площади земельных участков, которых можно отнести к общему имуществу, приведет к значительному снижению размера арендных платежей, налогов и соответственно к снижению размеров членских взносов.

*«Филиал ППК «Роскадастр» по Волгоградской области предлагает заинтересованным лицам сотрудничество в данной сфере и готов в сжатые сроки провести вышеуказанные работы по подготовке проекта межевания территории гаражного назначения»,* —комментирует **начальник юридического отдела филиала ППК «Роскадастр» по Волгоградской области Александр Мышлинский.**

С уважением,

Голикова Евгения Валерьевна,

специалист по взаимодействию со СМИ

Роскадастра по Волгоградской области

Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)

e-mail: ekz\_34@mail.ru

Мы [ВКонтакте](https://vk.com/34kadastr), [Одноклассники](https://ok.ru/group/68850591924271), [Телеграм](https://t.me/fkp34vlg)