

21.03.2024

В региональном ППК «Роскадастр» рассказали про гаражные объединения и гаражную амнистию

В октябре 2023 года вступил в силу впервые принятый закон «О гаражных объединениях» (ФЗ № 338), направленный на урегулирование вопросов организации и деятельности гаражных объединений. Ранее в Российском законодательстве подобного документа не было, поэтому существовали проблемы управления гаражами (гаражными объединениями) и использования общего имущества. Теперь законодатель подробно в рамках одного закона дает определение гаража, гаражного комплекса и гаражного объединения. Также закон регулирует вопросы общей долевой собственности, состава и бремени содержания общего имущества, вопросы пользования гаражами.

Так, в соответствии с законом общее имущество будет являться общей долевой собственностью собственников гаражей и машино-мест, и выдел доли или ее отчуждение не допускается. Доля каждого собственника гаража в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения пропорциональна площади принадлежащего указанному лицу гаража в границах этой территории.

Доля собственника машино-места, нежилого помещения в праве собственности на общее имущество в гаражном комплексе пропорциональна общей площади принадлежащего ему машино-места и нежилого помещения в гаражном комплексе. Такое выделение доли наделяет собственника как правами, так и обязанностями в отношении имущества. Теперь ни один из владельцев помещения в гаражном кооперативе не сможет использовать общую территорию исключительно в своих интересах, если это нарушает

права других собственников. Налоги и другие платежи уплачиваются соразмерно доле. Закрепляются также способы управления общим имуществом: непосредственно через товарищество собственников или через управляющую компанию.

Помимо этого, статьей 30 ФЗ № 338 внесены изменения в Земельный кодекс РФ, которые закрепляют возможность бесплатного приобретения земельного надела в рамках «гаражной амнистии» без утвержденного проекта межевания территории согласно схеме расположения земельного участка.

Напомним, гаражная амнистия – это упрощенный порядок оформления права собственности самого земельного участка и непосредственно гаража на нем, если права на эту недвижимость не были зарегистрированы ранее.

Период действия амнистии установлен с 1 сентября 2021 года до сентября 2026 года. Она позволяет узаконить гаражи, построенные до 30 декабря 2004 года (до даты вступления нового Градостроительного кодекса РФ) на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом собственник гаража получает эту землю бесплатно, не осуществляя выкуп участка у государства.

Чтобы воспользоваться правом гаражной амнистии, необходимы любые имеющиеся в распоряжении документы, подтверждающие правомерность пользования землей и гаражом.

Таким образом, пользуясь сейчас гаражной амнистией, граждане в упрощенном порядке могут бесплатно зарегистрировать права на такое имущество, т.е. стать его собственниками. После регистрации собственник сможет беспрепятственно распоряжаться своей недвижимостью, например, продать, подарить или передать ее по наследству.

***Ведущий юрисконсульт юридического отдела филиала ППК
«Роскадастр» по Тамбовской области Галина Бакалкина***