



## ПРЕСС-РЕЛИЗ

### **О «гаражной амнистии» и общем имуществе в гаражных объединениях**

До недавнего времени владельцы незарегистрированных гаражных строений могли признать свое право собственности на них только в судебном порядке, но с 1 сентября 2021 года Федеральным законом № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введена процедура, которая позволяет **до 1 сентября 2026 года по упрощенной схеме зарегистрировать право собственности на гаражи и на земельные участки под ними.**

Законом о «гаражной амнистии» определены правила предоставления гражданам земельных участков, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 г), которые находятся на государственной или муниципальной земле, являются капитальной постройкой, в том числе в составе гаражного кооператива.

Не попадают под «гаражную амнистию» так называемые «ракушки», самовольные и стихийные постройки, подземные гаражи в многоэтажных домах и в офисных комплексах, пристройки к другим объектам недвижимости.

Чтобы воспользоваться законом о «гаражной амнистии», гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении участка (а при необходимости и образовании) под существующим гаражом с приложением любого документа, подтверждающего факт владения гаражом, технического плана гаража, проектом межевания (в том случае, если гараж не стоит на кадастровом учете).

В случае принятия положительного решения орган государственной власти или орган местного самоуправления самостоятельно направляет в Росреестр необходимые документы для кадастрового учета и регистрации права собственности на гараж и земельный участок, на котором он расположен, что позволяет гражданам осуществить указанные процедуры бесплатно.

Таким образом, узаконив гараж, гражданин оформляет право собственности на объект, сделки с которыми становятся доступными и безопасными.

Необходимо отметить, что в процессе функционирования закона о «гаражной амнистии» законодательно устранены ранее существовавшие пробелы в данной области: появился закон, который урегулировал

отношения по совместному владению, пользованию и распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения, а также собственников машино-мест и нежилых помещений, находящихся в гаражных комплексах.

С 1 октября 2023 вступил в силу Закон № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который определяет понятия «территория гаражного назначения», «гаражный комплекс», гараж».

Ранее законодательно не было закреплено понятие «гаража», эта постройка не имела самостоятельный правовой статус, теперь же, с 1 октября 2023 года под **гаражом** понимается нежилое здание, предназначенное исключительно для хранения транспортных средств, а земельный участок, на котором расположен такой гараж, теперь именуется «территорией гаражного назначения». Такая территория устанавливается проектом межевания территории. Согласно новому закону, гараж может иметь до двух наземных этажей и подвал, быть отдельно стоящим объектом или иметь общие крышу, коммуникации, стены с другими гаражами.

Появилось понятие «гаражные комплексы» - сооружение или здание для хранения транспортных средств, имеющее машино-места. Но без территорий гаражного назначения, а с земельным участком для размещения гаражного комплекса. В состав гаражного комплекса могут также входить нежилые помещения.

Все общее имущество, принадлежащее на праве собственности гаражному кооперативу, признается теперь общей долевой собственностью собственников гаражей. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в границах гаражного сообщества определяется пропорционально общей площади его гаража или машино-места. Собственник такой доли не может распорядиться ею (продать, подарить, передать по наследству) отдельно от гаража, которым владеет, не может и требовать выделить его часть из общего имущества гаражного сообщества.

С учетом приведенных положений, изменения внесены в ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - государственная регистрация права собственности на гараж, машино-место, нежилое помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, расположенное в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе.

Рамки использования общего имущества устанавливает общее собрание собственников. При этом, на общее имущество нельзя обратить взыскание. Таким образом, при взыскании долга по взносам с члена сообщества получить этот долг за счет реализации общего имущества невозможно.



Управление Росреестра  
по Алтайскому краю

## Гаражная амнистия и общее имущество в гаражных объединениях

