РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Принят Государственной Думой 13 июля 2023 года

Одобрен Советом Федерации 19 июля 2023 года

Глава 1. **Общие положения**

Статья 1. **Предмет регулирования настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный 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

2 100071 92584 9

устанавливает особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами.

2. Положения настоящего Федерального закона не распространяются на отношения, связанные с использованием гражданами и юридическими лицами:

1) объектов вспомогательного использования по отношению к объектам индивидуального жилищного строительства, садовым домам, объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения;

2) объектов, предназначенных для хранения техники и оборудования и необходимых для обеспечения деятельности государственных органов, их территориальных органов, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных государственным органам, органам местного самоуправления, а также транспортных организаций;

3) объектов, предназначенных для хранения транспортных средств и находящихся в многоквартирном доме либо расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) объектов, предназначенных для хранения транспортных средств и не являющихся объектами капитального строительства;

5) объектов, относящихся к парковочным местам в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 2. **Территория гаражного назначения**

1. Под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи, использование которых осуществляется для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки, предоставленные или иным образом выделенные, приобретенные для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения.

2. Под гаражом понимается нежилое здание, предназначенное исключительно для хранения транспортных средств. Гаражи могут иметь подвальные помещения и не более двух наземных этажей.

3. Гаражи, расположенные в границах территории гаражного назначения, могут быть блокированы общими стенами с другими гаражами в одном ряду, иметь общие с ними крышу, фундамент и коммуникации либо быть отдельно стоящими объектами капитального строительства.

Статья 3. **Определение границ территории гаражного назначения**

1. Местоположение границ территории гаражного назначения определяется проектом межевания территории. Разработка проекта

планировки территории не является обязательной, однако может быть осуществлена по решению общего собрания собственников гаражей или членов гаражного кооператива.

2. Проект межевания территории и проект планировки территории, подготовленные в отношении территории гаражного назначения, до их утверждения должны быть одобрены не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей или членов гаражного кооператива на общем собрании собственников гаражей или членов гаражного кооператива.

3. Земельный участок, предназначенный для размещения гаража, может быть включен в границы только одной территории гаражного назначения.

Статья 4. **Гаражный комплекс**

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 гаражного комплекса территория гаражного назначения не устанавливается.

Глава 2. **Общее имущество в границах территории гаражного назначения**

Статья 5. **Право общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения**

Собственникам гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения и расположенное в границах территории гаражного назначения (далее – общее имущество в границах территории гаражного назначения).

Статья 6. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения**

1. Доля каждого собственника гаража в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения пропорциональна общей площади принадлежащего указанному лицу гаража в границах территории гаражного назначения.

2. Решением общего собрания собственников гаражей, принятым не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей, может быть установлено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения определяется пропорционально количеству принадлежащих собственнику гаражей.

3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения следует судьбе права собственности на соответствующий гараж.

4. Собственник гаража, расположенного в границах территории гаражного назначения, не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на соответствующий гараж.

5. При приобретении в собственность гаража в границах территории гаражного назначения к приобретателю в силу закона переходит доля в праве общей собственности на общее имущество, расположенное в границах такой территории.

Статья 7. **Состав общего имущества в границах территории гаражного назначения**

1. К общему имуществу в границах территории гаражного назначения относятся:

1) 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);

2) 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.

2. Предназначение имущества для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения может следовать в том числе из расположения и назначения соответствующего имущества, определенных при его создании, образовании, и (или) из документов, на основании которых осуществлено распределение гаражей и (или) земельных участков между членами гаражного кооператива, и (или) из решения общего собрания собственников гаражей, или членов товарищества собственников недвижимости, или членов гаражного кооператива в случае создания, образования или приобретения такого имущества по решению общего собрания собственников гаражей, или

членов товарищества собственников недвижимости, или членов гаражного кооператива.

3. В случае, если земельный участок общего назначения в соответствии с федеральным законом не может находиться в частной собственности, такой земельный участок предоставляется собственникам гаражей в границах территории гаражного назначения в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора. При этом размер арендной платы определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

Статья 8. **Сведения об общем имуществе в границах территории гаражного назначения**

1. Состав общего имущества в границах территории гаражного назначения определяется в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона.

2. Учет сведений о составе общего имущества в границах территории гаражного назначения осуществляется товариществом собственников недвижимости или в случае осуществления непосредственного управления лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников гаражей. При изменении состава общего имущества в границах территории гаражного назначения сведения о составе общего имущества в границах территории гаражного назначения подлежат актуализации.

3. Сведения о составе общего имущества в границах территории гаражного назначения, о порядке определения расходов и внесения платы за содержание общего имущества являются общедоступными и размещаются в том числе на сайте соответствующего товарищества собственников недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии такого сайта).

4. Способы и порядок размещения сведений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, а также порядок учета сведений о составе общего имущества в границах территории гаражного назначения и порядок определения расходов и внесения платы за содержание общего имущества в границах территории гаражного назначения утверждаются общим собранием собственников гаражей.

Статья 9. **Осуществление прав на общее имущество в границах территории гаражного назначения**

1. Собственники гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, совместно владеют и пользуются общим имуществом в границах территории гаражного назначения в соответствии с его назначением, а также в установленных настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами пределах распоряжаются общим имуществом в границах территории гаражного назначения.

2. Общее имущество в границах территории гаражного назначения, пригодное для самостоятельного использования, может быть передано во владение и (или) в пользование третьим лицам по решению общего собрания собственников гаражей, принятому не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей (на условиях, определенных данным решением), если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников гаражей в границах территории гаражного назначения.

3. Объекты общего имущества в границах территории гаражного назначения, предназначенные для обеспечения потребностей в газоснабжении, электроснабжении, водоснабжении и водоотведении, могут быть переданы в аренду или безвозмездное пользование организациям, осуществляющим газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято не менее чем двумя третями голосов собственников гаражей на общем собрании собственников гаражей;

2) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения.

4. Объекты общего имущества в границах территории гаражного назначения, предназначенные для обеспечения потребностей в газоснабжении, электроснабжении, водоснабжении и водоотведении, могут быть переданы в собственность организациям, осуществляющим газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, в случае одновременного соблюдения следующих условий:

1) решение о передаче указанного имущества принято собственниками гаражей единогласно;

2) передача указанного имущества осуществляется при условии его дальнейшего использования для удовлетворения общих потребностей в границах территории гаражного назначения.

5. Собственники гаражей в границах территории гаражного назначения вправе требовать устранения нарушения их прав в случае нецелевого использования объектов, переданных в соответствии с частями 3 и 4 настоящей статьи, иного нарушения их прав в результате передачи организациям, осуществляющим газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, объектов общего имущества в границах территории гаражного назначения в соответствии с частями 3 и 4 настоящей статьи.

Статья 10. **Бремя содержания общего имущества в границах территории гаражного назначения**

1. Собственники гаражей в границах территории гаражного назначения несут бремя содержания общего имущества в границах территории гаражного назначения.

2. Каждый собственник гаража обязан соразмерно со своей долей в праве на общее имущество в границах территории гаражного назначения участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом в границах территории гаражного назначения.

3. Если иное не установлено единогласным решением собственников гаражей в границах территории гаражного назначения, каждый собственник гаража обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества в границах территории гаражного назначения соразмерно со своей долей в праве на общее имущество в границах территории гаражного назначения. Собственник гаража, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные издержки и расходы по содержанию и сохранению общего имущества в границах территории гаражного назначения, обязан их покрывать.

Статья 11. **Пользование гаражами и (или) земельными участками в границах территории гаражного назначения**

1. Собственники гаражей, земельных участков, а также лица, которым гаражи и (или) земельные участки в границах территории гаражного назначения предоставлены во владение и (или) в пользование, при осуществлении принадлежащих им прав должны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования и ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, а также правила, установленные решениями общего собрания собственников гаражей, решениями общего собрания членов товарищества собственников недвижимости, в том числе поддерживать принадлежащие им гаражи и (или) земельные участки в надлежащем состоянии.

2. Собственники гаражей вправе свободно использовать земельные участки общего назначения в границах территории гаражного назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам. Никто не вправе чинить препятствия правообладателям земельных участков, предназначенных для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения, в использовании земельных участков общего назначения в границах территории гаражного назначения.

Глава 3. **Общее имущество собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе**

Статья 12. **Право общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений на общее имущество в гаражном комплексе**

Имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе, находится в общей долевой собственности собственников машино-мест, нежилых помещений в этом гаражном комплексе (далее - общее имущество в гаражном комплексе).

Статья 13. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе**

1. Доля собственника машино-места, нежилого помещения в праве собственности на общее имущество в гаражном комплексе пропорциональна общей площади принадлежащих ему машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе собственника машино-места, нежилого помещения следует судьбе права собственности на соответствующие машино-место, нежилое помещение.

3. Собственник машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на соответствующие машино-место, нежилое помещение.

4. При приобретении в собственность машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе к приобретателю соответствующих машино-места, нежилого помещения в силу закона переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе.

Статья 14. **Состав общего имущества в гаражном комплексе**

1. К общему имуществу в гаражном комплексе относятся:

1) вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе), а также лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры;

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции гаражного комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в гаражном комплексе и

обслуживающее более одного машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе.

2. Земельный участок, занятый соответствующим гаражным комплексом и необходимый для его использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации гаражного комплекса, входит в состав общего имущества в гаражном комплексе (с учетом особенностей, предусмотренных частью 3 настоящей статьи).

3. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется для размещения гаражного комплекса в соответствии с земельным законодательством. Указанный в настоящей части земельный участок, занятый соответствующим гаражным комплексом и необходимый для его использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации гаражного комплекса, входит в состав общего имущества в гаражном комплексе в случае его предоставления в общую долевую собственность собственников машино-мест, собственников нежилых помещений в гаражном комплексе в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

4. К общему имуществу в гаражном комплексе может также относиться иное имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников машино-мест и собственников нежилых

помещений при строительстве гаражного комплекса в соответствии с проектной документацией гаражного комплекса, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели.

5. Состав общего имущества в гаражном комплексе при строительстве гаражного комплекса предусматривается проектной документацией гаражного комплекса.

Статья 15. **Учет сведений о составе общего имущества в гаражном комплексе**

1. Учет сведений о составе общего имущества в гаражном комплексе осуществляется в обязательном порядке товариществом собственников недвижимости, или управляющей организацией, или в случае осуществления непосредственного управления лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе. При изменении состава общего имущества в гаражном комплексе сведения о составе общего имущества в гаражном комплексе подлежат актуализации.

2. Сведения о составе общего имущества, о порядке определения расходов и внесения платы за содержание общего имущества являются общедоступными и размещаются в том числе на сайте соответствующих товарищества собственников недвижимости, управляющей организации в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии такого сайта).

3. Способы и порядок размещения сведений, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, а также порядок учета сведений о составе общего имущества в гаражном комплексе и порядок определения расходов и внесения платы за содержание общего имущества в гаражном комплексе утверждаются общим собранием собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе.

Статья 16. **Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в гаражном комплексе**

1. Собственники машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе совместно владеют и пользуются общим имуществом в гаражном комплексе в соответствии с его назначением, а также в установленных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами пределах распоряжаются общим имуществом в гаражном комплексе.

2. Общее имущество в гаражном комплексе, пригодное для самостоятельного использования, может быть передано во владение и (или) в пользование третьим лицам по решению общего собрания собственников машино-мест, нежилых помещений, принятому не менее чем двумя третями голосов собственников машино-мест, нежилых помещений (на условиях, определенных данным решением), если такая

передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе.

Статья 17. **Бремя содержания общего имущества в гаражном комплексе**

1. Собственники машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе несут бремя содержания общего имущества в гаражном комплексе.

2. Каждый собственник машино-места, нежилого помещения обязан соразмерно со своей долей в праве на общее имущество в гаражном комплексе участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом в гаражном комплексе.

3. Если иное не установлено единогласным решением собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе, каждый собственник машино-места, нежилого помещения обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества в гаражном комплексе соразмерно со своей долей в праве на общее имущество в гаражном комплексе. Собственник машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе, в результате действий или бездействия которого возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества в гаражном комплексе, обязан их покрывать.

Глава 4. **Управление общим имуществом в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе**

Статья 18. **Способы управления общим имуществом в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе**

1. Собственники гаражей в границах территории гаражного назначения (далее в настоящей главе – собственники гаражей), собственники машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе (далее в настоящей главе – собственники машино-мест) осуществляют управление общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе следующими способами:

1) непосредственное управление собственниками гаражей, собственниками машино-мест;

2) управление товариществом собственников недвижимости;

3) управление организацией, осуществляющей управление общим имуществом в гаражном комплексе по договору управления общим имуществом (далее – управляющая организация). При управлении управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками машино-мест за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в гаражном комплексе.

2. Способ управления общим имуществом в границах территории

гаражного назначения или в гаражном комплексе выбирается на общем собрании собственников гаражей или собственников машино-мест (с учетом положений частей 4 и 5 настоящей статьи) и может быть выбран и изменен в любое время на основании решения такого собрания. Соответствующее решение общего собрания собственников гаражей или собственников машино-мест о выборе способа управления общим имуществом в границах территории гаражного назначения, в гаражном комплексе является обязательным для всех собственников гаражей, собственников машино-мест.

3. Под непосредственным управлением собственниками гаражей или собственниками машино-мест общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе понимается принятие собственниками гаражей или собственниками машино-мест совместных решений по управлению общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе без создания товарищества собственников недвижимости и без заключения договора с управляющей организацией, предусмотренного пунктом 3 части 1 настоящей статьи. При непосредственном управлении общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в границах территории гаражного назначения

или в гаражном комплексе с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники гаражей или собственники машино-мест заключают на основании решений общего собрания собственников гаражей или собственников машино-мест. При этом все собственники гаражей, все собственники машино-мест или большинство собственников гаражей, собственников машино-мест выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

4. Непосредственное управление общим имуществом в гаражном комплексе допускается, если количество машино-мест и нежилых помещений в таком гаражном комплексе не превышает тридцати.

5. В границах территории гаражного назначения управление общим имуществом осуществляется товариществом собственников недвижимости. Непосредственное управление общим имуществом в границах территории гаражного назначения допускается, если количество гаражей в границах территории гаражного назначения не превышает тридцати.

6. Управление общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе может осуществлять только одно товарищество собственников недвижимости или только одна управляющая организация.

Статья 19. **Общее собрание собственников гаражей, общее собрание собственников машино-мест**

1. Собственники гаражей, собственники машино-мест реализуют правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, в том числе путем принятия решений на общем собрании собственников гаражей, на общем собрании собственников машино-мест.

2. Сроки и порядок проведения общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест, а также порядок принятия решений и уведомления о принятых решениях устанавливается общим собранием собственников гаражей, общим собранием собственников машино-мест.

3. Общее собрание собственников гаражей, общее собрание собственников машино-мест правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие соответствующие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников гаражей, собственников машино-мест, если больший кворум не предусмотрен законом или решением общего собрания собственников гаражей, решением общего собрания собственников машино-мест.

4. В сообщении о проведении общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания;

3) дата, место, время проведения данного собрания или, если принятие решений осуществляется посредством очно-заочного или заочного голосования, дата окончания приема решений собственников гаражей, собственников машино-мест по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

5. Принятие решений общим собранием собственников гаражей, общим собранием собственников машино-мест может осуществляться посредством очного голосования (при совместном присутствии соответствующих собственников для обсуждения вопросов повестки дня и

принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем), очно-заочного голосования.

6. Общее собрание собственников гаражей, общее собрание собственников машино-мест могут проводиться дистанционно с помощью электронных или иных технических средств, если при этом используются способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в соответствующем собрании, и позволяющие такому лицу участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по вопросам повестки дня соответствующего собрания, поставленным на голосование. При проведении очного голосования с применением электронных или иных технических средств, предусматривающего совместное дистанционное участие, может предусматриваться также возможность присутствия лиц, обладающих правом голосовать на соответствующем собрании, в месте его проведения либо место его проведения не определяется и возможность присутствия в таком месте не предусматривается. При проведении указанного голосования может осуществляться его видеозапись.

7. В случае, если общим собранием собственников гаражей или общим собранием собственников машино-мест принято решение о возможности принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников

машино-мест, с применением электронных или иных технических средств, общим собранием собственников гаражей, собственников машино-мест определяются:

1) перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников гаражей или общего собрания собственников машино-мест, по которым решение соответствующего собрания может приниматься с применением электронных или иных технических средств;

2) порядок принятия решений общего собрания собственников гаражей или общего собрания собственников машино-мест с применением электронных или иных технических средств;

3) сайт товарищества собственников недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при его наличии), в том числе с использованием которого осуществляются голосование при принятии решений общего собрания собственников гаражей или общего собрания собственников машино-мест путем очно-заочного голосования или заочного голосования с применением электронных или иных технических средств (за исключением голосования посредством передачи коротких текстовых сообщений) и (или) размещение информации о проведении соответствующего собрания и его результатах, иной сайт в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» либо информационная система, используемые для указанных целей;

4) порядок хранения и учета результатов голосования на соответствующем общем собрании, проведенном с применением электронных или иных технических средств.

Статья 20. **Компетенция общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест**

К компетенции общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест относятся:

1) утверждение способов и порядка размещения сведений о составе общего имущества в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, о порядке определения расходов и внесения платы за содержание такого имущества, а также порядка учета сведений о составе такого имущества и порядка определения расходов и внесения платы за содержание такого имущества;

2) принятие решений о создании (строительстве, реконструкции), ремонте (капитальном ремонте) хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, иных объектов, входящих в состав общего имущества в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, о приобретении объектов общего имущества, об определении лиц, которые от имени собственников гаражей, собственников машино-

мест уполномочены на обеспечение исполнения указанных решений, в том числе на представление необходимых документов в уполномоченные органы, включая представление документов для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности собственников гаражей, собственников машино-мест на созданное общее недвижимое имущество в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе;

3) принятие решений о благоустройстве земельных участков общего назначения, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанных земельных участках, ином использовании земельных участков общего назначения, в том числе принятие решений об установлении сервитута в отношении земельных участков общего назначения (или их частей) для целей, предусмотренных федеральными законами, об определении лиц, которые от имени собственников гаражей, собственников машино-мест уполномочены на обеспечение исполнения указанных решений, в том числе на представление необходимых документов в уполномоченные органы;

4) выбор способа управления общим имуществом, имуществом общего пользования;

5) принятие решения о заключении собственниками гаражей, собственниками машино-мест договоров водоснабжения, водоотведения,

электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

6) принятие решений об использовании общего имущества в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, об определении лиц, которые от имени собственников гаражей, собственников машино-мест уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, на представление документов для осуществления государственной регистрации ограничения права на общее имущество в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе, обременения такого имущества, если соответствующие ограничение, обременение подлежат государственной регистрации, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными договорами на условиях, определенных решением общего собрания собственников гаражей, собственников машино-мест;

7) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания собственников гаражей, собственников машино-мест и организацией проведения соответствующего собрания;

8) принятие решений по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест.

Статья 21. **Решения общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест**

1. Решения общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест оформляются протоколами. Данные протоколы хранятся в месте или по адресу, которые определены решением соответствующего собрания.

2. Общее собрание собственников гаражей, общее собрание собственников машино-мест не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня соответствующего собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников гаражей, общим собранием собственников машино-мест, а также итоги голосования доводятся до сведения соответствующих собственников в порядке, определенном решением общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест, не позднее чем через десять рабочих дней со дня принятия этих решений.

4. Собственник гаража или машино-места вправе обжаловать в суд решение общего собрания собственников гаражей или решение общего собрания собственников машино-мест, принятые с нарушением требований настоящего Федерального закона, в случае, если

он не принимал участие в соответствующем собрании или голосовал против принятия такого решения. Собственник гаража или машино-места, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение соответствующего собрания в случае, если его волеизъявление при голосовании было нарушено. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Соответствующее решение общего собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и такое решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Статья 22. **Голосование на общем собрании собственников гаражей, общем собрании собственников машино-мест**

1. Голосование на общем собрании собственников гаражей, общем собрании собственников машино-мест осуществляется соответствующими собственниками как лично, так и через своего представителя. Представитель соответствующего собственника на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных

органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

2. Решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в соответствующем собрании собственников гаражей или собственников машино-мест, если необходимость большего количества голосов не предусмотрена законом или решением общего собрания собственников гаражей, собственников машино-мест.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на соответствующем общем собрании собственников гаражей, собственников машино-мест, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в границах соответствующей территории гаражного назначения (части 1 и 2 статьи 6 настоящего Федерального закона) или в соответствующем гаражном комплексе (статья 13 настоящего Федерального закона).

Статья 23. **Принятие решений на общем собрании собственников гаражей, на общем собрании собственников машино-мест посредством заочного голосования**

1. Принятие решений на общем собрании собственников гаражей, общем собрании собственников машино-мест может осуществляться путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении данного собрания, в

письменной форме решений соответствующих собственников по вопросам, поставленным на голосование, или иным способом, предусмотренным статьей 19 настоящего Федерального закона, другим федеральным законом.

2. Принявшими участие в соответствующем общем собрании собственников гаражей или собственников машино-мест, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники гаражей, собственники машино-мест, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;

4) иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другим федеральным законом.

Статья 24. **Общие положения о товариществе собственников недвижимости**

1. В целях совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в

границах территории гаражного назначения, либо собственников машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, совместного управления таким имуществом и обеспечения его содержания создаются товарищества собственников недвижимости.

2. Собственники гаражей, собственники машино-мест вправе создать лишь одно товарищество собственников недвижимости.

3. Протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества собственников недвижимости и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками, проголосовавшими за принятие решений.

4. При государственной регистрации товарищества собственников недвижимости представляются протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества собственников недвижимости, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество.

5. Устав товарищества собственников недвижимости принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова

«товарищество собственников недвижимости», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе, правах и об обязанностях членов товарищества, о составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

6. Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника гаража, собственника машино-места на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости.

7. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на гараж в границах территории гаражного назначения либо машино-место или нежилое помещение в гаражном комплексе.

8. При ликвидации товарищества собственников недвижимости имущество товарищества, за исключением имущества, находящегося в собственности товарищества и оставшегося до удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам соответствующих объектов,

которыми владеют такие собственники пропорционально размеру их доли в праве общей собственности, независимо от того, являлись ли данные собственники членами товарищества собственников недвижимости.

9. На входящее в состав общего имущества недвижимое имущество не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества собственников недвижимости такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую собственность собственников пропорционально размеру их доли вне зависимости от того, являлись ли данные собственники членами товарищества.

Статья 25. **Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости**

1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества собственников недвижимости или утверждение устава товарищества собственников недвижимости в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации или ликвидации товарищества собственников недвижимости;

3) избрание членов правления товарищества собственников недвижимости, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества

собственников недвижимости, а также досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера взносов членов товарищества собственников недвижимости, а также платы, предусмотренной частью 3 статьи 27 настоящего Федерального закона;

5) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в границах территории гаражного назначения, в гаражном комплексе и отчета о выполнении такого плана;

6) утверждение смет доходов и расходов товарищества собственников недвижимости на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

7) определение размера вознаграждения председателя товарищества собственников недвижимости, членов правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников недвижимости;

8) принятие решений о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении общего имущества и о порядке его использования;

9) распределение образованных на основании утвержденного проекта межевания территории гаражного назначения земельных участков между членами товарищества собственников недвижимости;

10) иные вопросы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иным федеральным законом или уставом товарищества.

2. В случае, если управление осуществляется товариществом собственников недвижимости, к компетенции общего собрания членов товарищества относится также решение вопросов, предусмотренных статьей 20 настоящего Федерального закона. В указанном случае к проведению общего собрания членов товарищества применяются правила, предусмотренные статьями 19, 21 – 23 настоящего Федерального закона.

3. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Сроки и порядок проведения общего собрания, а также порядок принятия решений и уведомления о принятых решениях устанавливается уставом товарищества.

4. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие соответствующие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, если больший кворум не предусмотрен законом или решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости. Решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном

собрании членов товарищества, если необходимость большего количества голосов не предусмотрена законом, решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

Статья 26. **Взносы членов товарищества собственников недвижимости**

1. Взносы членов товарищества собственников недвижимости могут быть следующих видов:

1) членские взносы;

2) целевые взносы.

2. Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества собственников недвижимости.

3. Членские взносы вносятся членами товарищества собственников недвижимости в порядке, установленном уставом товарищества собственников недвижимости, на расчетный счет такого товарищества.

4. Периодичность (не чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества собственников недвижимости.

5. Членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

1) с содержанием имущества товарищества собственников недвижимости, в том числе уплатой арендных платежей за данное

имущество;

2) с проведением аудиторских проверок товарищества собственников недвижимости;

3) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом собственников недвижимости заключены трудовые договоры;

4) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества собственников недвижимости, выполнением решений этих собраний;

5) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества собственников недвижимости, в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

6) с осуществлением бремени содержания общего имущества собственников гаражей, собственников машино-мест (статьи 10 и 17 настоящего Федерального закона), в том числе:

а) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

б) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании

договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

в) с благоустройством земельных участков.

6. Целевые взносы вносятся членами товарищества собственников недвижимости на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества, и могут быть направлены на расходы, связанные:

1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления такого земельного участка собственникам гаражей, собственникам машино-мест;

2) с подготовкой документации по планировке территории;

3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, которые входят в состав общего имущества, об иных объектах недвижимости, относящихся к общему имуществу;

4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества;

5) с созданием (строительством, реконструкцией) или приобретением общего имущества;

6) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

7. Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества собственников недвижимости и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

8. Уставом товарищества собственников недвижимости могут быть установлены порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

9. В случае неуплаты взносов и пеней товарищество вправе взыскать их в судебном порядке.

Статья 27. **Права и обязанности собственников гаражей, собственников машино-мест, не являющихся членами товарищества собственников недвижимости**

1. Собственники гаражей, собственники машино-мест, не являющиеся членами товарищества собственников недвижимости, вправе использовать общее имущество в границах территории гаражного назначения, в гаражном комплексе на равных условиях и в объеме, которые установлены для членов соответствующего товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества собственников недвижимости. В случае, предусмотренном частью 2 статьи 25 настоящего Федерального закона, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в голосовании при принятии решений общим собранием. По вопросам, указанным в пунктах 4, 5 и 8 части 1 статьи 25

настоящего Федерального закона, и по иным вопросам, связанным с содержанием и управлением общим имуществом, предусмотренным уставом товарищества собственников недвижимости, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, также вправе принимать участие в голосовании.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящей главой для уплаты взносов членами товарищества.

4. Суммарный ежегодный размер платы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, предусмотренных пунктами 4 и 6 части 5 и пунктами 1 – 3 и 5 части 6 статьи 26 настоящего Федерального закона, рассчитанных в соответствии со статьей 26 настоящего Федерального закона и с уставом товарищества.

5. В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом знакомиться со следующими документами и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов

товарищества, их копии:

1) устав товарищества с внесенными в него изменениями, документ, подтверждающий факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц;

2) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, приходно-расходные сметы товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протокол собрания об учреждении товарищества, протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) иные внутренние документы товарищества.

7. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов соответствующего товарищества собственников недвижимости, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в судебном порядке.

Глава 5. **О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**

Статья 28. **О внесении изменения в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате**

Статью 71 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 1, ст. 11; 2018, № 32, ст. 5131) дополнить частью шестой следующего содержания:

«До выдачи свидетельства о праве на наследство на земельный участок, предоставленный гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, который в соответствии с федеральным законом считается предоставленным такому гражданину на праве собственности, нотариус вносит в Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности сообщение о намерении выдать свидетельство о праве на наследство на такой земельный участок. Указанное сообщение должно быть подписано квалифицированной электронной подписью нотариуса и содержать фамилию, имя, отчество

(при наличии) нотариуса, его идентификационный номер налогоплательщика, сведения об адресе, в том числе об адресе электронной почты нотариуса, по которому направляются уведомления о невозможности нахождения земельного участка в частной собственности в соответствии с федеральным законом, кадастровый номер такого земельного участка, а также адрес такого земельного участка (при наличии у нотариуса сведений об адресе земельного участка). Уведомления органов государственной власти, органов местного самоуправления о невозможности нахождения такого земельного участка в частной собственности в соответствии с федеральным законом направляются нотариусу, в производстве которого находится наследственное дело, по адресу, указанному в сообщении о намерении выдать свидетельство о праве на наследство на такой земельный участок, в том числе по адресу электронной почты нотариуса. По истечении тридцати дней со дня внесения в Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности сообщения о намерении выдать свидетельство о праве на наследство на такой земельный участок и при отсутствии уведомлений органов государственной власти, органов местного самоуправления о невозможности нахождения такого земельного участка в частной

собственности в соответствии с федеральным законом нотариус в установленные законом сроки выдает свидетельство о праве на наследство такого земельного участка.».

Статья 29. **О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации**

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2008, № 30, ст. 3597; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4339, 4350, 4378; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8411; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33; № 17, ст. 2878; № 27, ст. 5054, 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45, 47; № 29, ст. 5279; № 41, ст. 6947; 2023, № 12, ст. 1890; № 26, ст. 4675) следующие изменения:

1) пункт 3 статьи 11^3 дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

«7) из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения.»;

2) подпункт 11 пункта 2 статьи 39^6 дополнить словами «, или в постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении физических лиц в случае, если такой земельный участок был им

предоставлен до дня введения в действие настоящего Кодекса и при этом такой земельный участок не может находиться в частной собственности»;

3) статью 39^{20} дополнить пунктом 15 следующего содержания:

«15. Положения настоящей статьи применяются также к собственникам машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.».

Статья 30. **О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»**

Внести в Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097; № 27, ст. 4294, 4306; 2017, № 25, ст. 3593; № 27, ст. 3940; № 31, ст. 4766; 2018,

№ 1, ст. 90; 2019, № 31, ст. 4426; 2021, № 15, ст. 2446; 2022, № 1, ст. 47; № 29, ст. 5279) следующие изменения:

1) в пункте 9^1 статьи 3:

а) в абзаце втором слова «для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства» исключить;

б) в абзаце третьем слова «и находящихся в государственной или муниципальной собственности» исключить;

2) в статье 3^7:

а) в пункте 2:

подпункт 1 дополнить словами «, в том числе предусмотренным настоящей статьей»;

подпункт 2 после слов «по иным основаниям» дополнить словами «, в том числе предусмотренным настоящей статьей,»;

б) пункт 3 после слов «статьи 39^{17}» дополнить словами «, пункта 1 статьи 39^{19}»;

в) дополнить пунктом 3^1 следующего содержания:

«3^1. Образование земельного участка, на котором расположен гараж, отвечающий требованиям пункта 2 настоящей статьи, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы расположения

земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания территории не предусматривает образование такого земельного участка.»;

г) в абзаце первом пункта 5 слова «и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок» исключить;

д) в абзаце четвертом пункта 6 слова «и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок» исключить;

е) пункт 7 дополнить абзацем следующего содержания:

«В принятии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, указанного в пунктах 2 и 20 настоящей статьи, при отсутствии иных оснований, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации и пунктом 12 настоящей статьи, не может быть отказано только на основании отсутствия в едином государственном реестре юридических лиц сведений о гаражном кооперативе.»;

ж) абзац первый пункта 8 дополнить словами «(в случае, если ранее государственный кадастровый учет указанного гаража не был осуществлен)»;

з) в пункте 13 слова «в пункте 2» заменить словами «в пунктах 2 и 20»;

и) пункт 14 после слов «гаражному кооперативу» дополнить словами «или иной некоммерческой организации», после слов «гаражного кооператива» дополнить словами «или иной некоммерческой организации»;

к) пункт 17 изложить в следующей редакции:

«17. В случае, если земельный участок, указанный в пунктах 2 и 20 настоящей статьи, предоставлен гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, или гражданам в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора (в случае, указанном в пункте 20 настоящей статьи), согласие таких кооператива, организации или граждан на образование земельного участка, подлежащего предоставлению гражданину, использующему расположенный на нем гараж, не требуется, при этом право таких кооператива или организации на образуемый земельный участок прекращается одновременно с предоставлением гражданину указанного

земельного участка, а право таких кооператива или организации на исходный земельный участок в измененных границах сохраняется.»;

л) в подпункте 1 пункта 18 после слов «вспомогательного использования» дополнить словами «, в том числе», слова «в том числе предназначенных и (или) используемых» заменить словами «включая объекты, предназначенные и (или) используемые»;

м) дополнить пунктом 21 следующего содержания:

«21. В случае, если земельный участок образуется на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории из земель или земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка и решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории являются решениями об установлении вида разрешенного использования земельного участка или земельных участков.».

Статья 31. **О внесении изменения в Федеральный закон «О кадастровой деятельности»**

Часть 6 статьи 42^1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2014, № 52, ст. 7558; 2016, № 27, ст. 4294; 2019, № 25, ст. 3170; 2020, № 52, ст. 8591; 2021, № 1, ст. 33) дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) в случаях, предусмотренных федеральными законами, комплексные кадастровые работы в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выполняться в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации, схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.».

Статья 32. **О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 23, ст. 3296; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4248, 4284, 4294; 2017, № 27, ст. 3838; № 31, ст. 4766, 4796, 4829; 2018, № 10, ст. 1437; № 32, ст. 5131, 5133, 5134, 5135; 2019, № 18, ст. 2200; № 30, ст. 4150; № 31, ст. 4426; 2020, № 22, ст. 3383; № 29, ст. 4512; № 50, ст. 8049; 2021, № 15, ст. 2446; № 18, ст. 3064; № 27, ст. 5054, 5103, 5127; № 50, ст. 8415; 2022, № 1, ст. 18, 45, 47; № 10, ст. 1396; № 12, ст. 1785; № 18, ст. 3010; № 29, ст. 5279; № 52, ст. 9376; 2023, № 1, ст. 63; № 12, ст. 1889; № 25, ст. 4437) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 42 дополнить новыми вторым и третьим предложениями следующего содержания: «Государственная регистрация

возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на машино-место и (или) нежилое помещение в гаражном комплексе и обременения таких машино-места и (или) нежилого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Государственная регистрация перехода права на гараж, расположенный в границах территории гаражного назначения, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на общее имущество, расположенное в границах такой территории.»;

2) в статье 49:

а) в наименовании слова «для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства» заменить словами «до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

б) в абзаце первом части 1 слова «для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства» исключить;

3) статью 70 дополнить частями 27^1 и 27^2 следующего содержания:

«27^1. Положения частей 23 – 26 настоящей статьи не применяются в части направления заявления о государственном кадастровом учете в отношении гаража, а также в отношении подготовки технического плана такого гаража в случае, если сведения о таком гараже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

27^2. В случае, если сведения о земельном участке, указанном в пункте 2 статьи 3^7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставление правоустанавливающих или иных документов на данный земельный участок для проведения работ по уточнению его границ не требуется.».

Статья 33. **О внесении изменений в Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Внести в статью 18 Федерального закона от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2021, № 15, ст. 2446) следующие изменения:

1) в абзаце первом части 1 слово «одноэтажными» исключить;

2) пункт 2 части 2 после слов «или наименовании» дополнить словом «всех»;

3) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Органы местного самоуправления поселений, городских округов или муниципальных округов вправе осуществлять мероприятия, направленные на выявление лиц, использующих расположенные в границах соответствующих муниципальных образований гаражи, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, и оказывать содействие гражданам в приобретении прав на них и на земельные участки, на которых расположены гаражи. Состав указанных мероприятий и порядок их осуществления устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Мероприятия, направленные на выявление указанных лиц и оказание содействия гражданам в приобретении прав на гаражи и на земельные участки, на которых они расположены, вправе осуществлять органы местного самоуправления муниципальных районов. Органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов или муниципальных округов, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении объектов, указанных в настоящей части. При этом, если отсутствуют права на указанные объекты, а также отсутствует

утвержденный проект межевания территории, предусматривающий образование соответствующего земельного участка, либо если утвержденный проект межевания территории не предусматривает образование соответствующего земельного участка, это не является препятствием для выполнения кадастровых работ или комплексных кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета указанных объектов на основании документов, подготовленных по результатам таких работ. В указанном случае комплексные кадастровые работы могут выполняться в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.»;

4) дополнить частями 9 и 10 следующего содержания:

«9. В случае, если на земельном участке, находящемся в федеральной собственности и предоставленном по договору аренды открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», расположены указанный в пункте 2 статьи 3^7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гараж, являющийся объектом капитального строительства, или несколько таких гаражей, земельный участок в целях его предоставления федеральным органом исполнительной власти, выступающим от имени Российской Федерации в качестве арендодателя по указанному договору, гражданину или гражданам по правилам,

предусмотренным настоящим Федеральным законом, образуется путем раздела земельного участка, предоставленного открытому акционерному обществу «Российские железные дороги», при наличии согласия в письменной форме указанного акционерного общества, полученного гражданином или гражданами до направления в федеральный орган исполнительной власти, выступающий от имени Российской Федерации в качестве арендодателя по договору аренды с открытым акционерным обществом «Российские железные дороги», заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка. В целях получения предусмотренного настоящей частью согласия гражданин или граждане обращаются с письменным заявлением к открытому акционерному обществу «Российские железные дороги». Ответ на указанное заявление должен быть предоставлен открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» в письменной форме в срок, не превышающий тридцати календарных дней со дня получения соответствующего заявления гражданина. Информация о порядке рассмотрения указанного заявления размещается на сайте открытого акционерного общества «Российские железные дороги» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

10. Для целей образования и последующего предоставления земельного участка в соответствии с частью 9 настоящей статьи

гражданином или гражданами осуществляется подготовка схемы расположения образуемого земельного участка и после ее утверждения (в случаях и порядке, которые предусмотрены статьей 3^7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», и при наличии согласия в письменной форме открытого акционерного общества «Российские железные дороги» на раздел земельного участка в случае, указанном в части 9 настоящей статьи) обеспечивается выполнение кадастровых работ для целей государственного кадастрового учета образуемого земельного участка. При этом наличие права аренды у открытого акционерного общества «Российские железные дороги» на исходный земельный участок не является препятствием для такого образования, указанное право на образуемый земельный участок у открытого акционерного общества «Российские железные дороги» не возникает.».

Глава 6. **Заключительные положения**

Статья 34. **Переходные положения**

1. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона к земельным участкам, которые предоставлены или выделены иным способом до дня вступления в силу настоящего Федерального закона гаражному кооперативу, организации, при которой был организован гаражный кооператив, либо иной некоммерческой организации для

гаражного строительства и (или) для размещения гаражей либо право на использование которых до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям, применяются правила о территориях гаражного назначения. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона к зданиям, отвечающим предусмотренным настоящим Федеральным законом критериям гаражного комплекса, применяются правила о гаражных комплексах.

2. При отсутствии на день вступления в силу настоящего Федерального закона проекта межевания территории границами территории гаражного назначения признаются границы земельного участка, который предоставлен или выделен иным способом до дня вступления в силу настоящего Федерального закона гаражному кооперативу, организации, при которой был организован гаражный кооператив, либо иной некоммерческой организации для гаражного строительства и (или) для размещения гаражей либо право на использование которого до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям.

3. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона имущество, соответствующее установленным настоящим Федеральным законом критериям общего имущества, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам гаражей в границах территории гаражного назначения либо собственникам машино-мест, нежилых помещений в гаражных комплексах с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

4. В случае, если имущество, соответствующее установленным настоящим Федеральным законом критериям общего имущества, на день вступления в силу настоящего Федерального закона принадлежит на праве собственности гаражному кооперативу (при условии полной выплаты паевых взносов), такое имущество со дня вступления в силу настоящего Федерального закона признается общей долевой собственностью собственников гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, либо собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе. Согласие гаражного кооператива в данном случае не требуется.

5. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона на земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории гаражного назначения (часть 2 настоящей статьи), возникает

право общей долевой собственности собственников гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, пропорционально площади принадлежащих им гаражей (за исключением случаев, если соответствующий земельный участок в соответствии с федеральным законом не может находиться в частной собственности).

6. В случае, если земельный участок, на котором располагается гаражный комплекс, на день вступления в силу настоящего Федерального закона находится в государственной или муниципальной собственности либо принадлежит на праве собственности третьему лицу (за исключением гаражного кооператива при условии полной выплаты паевых взносов), право государственной или муниципальной собственности либо право собственности соответствующего лица на этот земельный участок сохраняется.

7. В случае, предусмотренном пунктом 14 статьи 3^7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в состав территории гаражного назначения могут также входить земельные участки, на которых расположены гаражи, не являющиеся объектами капитального строительства. В указанном случае в отношении права общей долевой собственности на общее имущество к собственникам земельных участков, на которых расположены такие гаражи, применяются правила о

собственниках гаражей в границах территории гаражного назначения. Доля каждого собственника такого земельного участка в праве общей долевой собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения определяется пропорционально площади принадлежащего ему земельного участка.

8. Лица, использующие гаражи и (или) земельные участки, расположенные в границах территории гаражного назначения, на законном основании, вправе независимо от государственной регистрации права собственности на такие гаражи и (или) земельные участки в соответствии со статьей 3^7 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» свободно использовать земельные участки общего назначения, расположенные в границах территории гаражного назначения, для прохода и проезда к таким гаражам и (или) земельным участкам, а также иное общее имущество в границах территории гаражного назначения. На данных лиц распространяются положения настоящего Федерального закона об участии в управлении общим имуществом в границах территории гаражного назначения.

9. Созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона гаражные кооперативы осуществляют свою деятельность в

соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом установленных настоящим Федеральным законом особенностей.

10. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона к созданным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона гаражным кооперативам (при условии полной выплаты паевых взносов) применяются положения настоящего Федерального закона о товариществах собственников недвижимости. Учредительные документы, а также наименования организаций, указанных в настоящей части, подлежат приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие с настоящим Федеральным законом действуют в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

11. Гаражные кооперативы вправе преобразоваться в товарищества собственников недвижимости.

12. На отношения собственности в гаражном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом такого кооператива распространяется действие глав 2 и 3 настоящего Федерального закона. Член гаражного кооператива, в полном объеме выплативший паевой взнос, одновременно с правом собственности на гараж либо машино-место или нежилое помещение приобретает долю в

праве общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе.

Статья 35. **Вступление в силу настоящего Федерального закона**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 октября 2023 года.

Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
24 июля 2023 года
№ 338-ФЗ