**ГСК в законе. Как и ТГН**

**Что изменилось для владельцев гаражей с 1 октября 2023 года**

Как это часто бывает, правовая практика не поспевает за высокими темпами гаражного строительства, да и права и обязанности членов гаражных (гаражно-строительных) кооперативов нуждаются в уточнении.

Непрописанная четко схема управления порождала проблемы с использованием общего имущества членов ГСК, затрудняла регистрацию права собственности на уже возведенный объект.

Вступивший в силу закон предлагает комплексное решение многочисленных гаражных проблем.

Но вначале о том, на что закон не распространяется. А именно:

- на многоквартирные дома и земельные участки, входящие в состав общего имущества;

- гаражи, которые являются вспомогательными объектами по отношению к индивидуальным жилым домам и дачам, объектам производственного или коммерческого назначения;

- объекты госсектора, объекты транспортных организаций, некапитальные объекты;

- парковочные места.

Вот некоторые важные нормы нового правового акта.

Вводятся отсутствовавшие ранее ключевые понятия - например, территория гаражного назначения (ТГН). Это совокупность земельных участков, на которых размещены или будут размещены гаражи для личного использования гражданами, а также земельные участки общего назначения.

Гаражный комплекс - здание или сооружение (в том числе подземное) для размещения транспортных средств на машино-местах. В составе гаражного комплекса могут быть нежилые помещения.

Новый закон определяет:

- статус общего имущества ТГН и гаражных комплексов. Отметим, что собственники гаражей в границах территории гаражного назначения несут бремя содержания общего имущества в этих границах;

- порядок и способы управления общим имуществом. Это прямое управление собственниками, организация товарищества собственников недвижимости, привлечение управляющей организации;

- виды членских взносов товарищества собственников недвижимости и направления их расходования.

Член кооператива, полностью уплативший паевой взнос, вместе с правом собственности на гараж (машино-место, нежилое помещение) получает долю в праве собственности на общее имущество.

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.

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

Права и обязанности собственников, которые не вступили в товарищество или вышли из него, регулируются отдельной статьей нового закона.

**О. П. Кашина, начальник правового отдела**

**Управления Росреестра по Ивановской области**