**Об изменения для владельцев гаражей с 1 октября**

С 1 октября 2023 года вступает в силу Федеральный закон от 24.07.2023 №338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №338-ФЗ). Он касается в том числе существующих гаражных кооперативов и устанавливает порядок управления общим имуществом, проведения общих собраний и уплаты членских взносов.

Территория гаражного назначения (ТГН) — 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.

Федеральный закон №338-ФЗ не распространяется:

1. на многоквартирные дома и земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников помещений в доме;
2. гаражи, которые являются вспомогательными объектами по отношению к индивидуальным жилым домам и дачам, объектам производственного или коммерческого назначения;
3. объекты госсектора;
4. объекты транспортных организаций;
5. некапитальные объекты;
6. парковочные места.

Новый закон определяет:

1. статус общего имущества ТГН и гаражных комплексов;
2. порядок и способы управления общим имуществом. Это прямое управление собственниками, организация товарищества собственников недвижимости, привлечение управляющей организации. Управление общим имуществом гаражным кооперативом не предусмотрено;
3. виды членских взносов товарищества собственников недвижимости и направления их расходования.

Изменения коснуться и существующих гаражных кооперативов и их членов, напрмер:

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

Гаражные кооперативы должны вести свою деятельность в соответствии с требованиями нового закона;

Если паевые взносы полностью уплачены, кооператив наделяется статусом товарищества собственников недвижимости. Изменить наименование кооператива и привести устав в соответствие с новым законом нужно при очередном его изменении, конкретного срока нет. До этого момента устав кооператива действует в части, не противоречащей закону.

Член товарищества может выйти из него, сохраняя при этом право собственности на гараж или машино-место. Права и обязанности собственников, которые не вступили в товарищество или вышли из него, урегулированы отдельной статьей нового закона.