

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Малая Ямская, д. 78, Нижний Новгород, 603950
тел. (831) 430 16 08; тел./факс (831) 434 38 71
e-mail: upr@r52.rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

22.03.2024 № 07-04645-ТГ/24@

на _____ от _____

Ответ на обращение

Уважаемый Иван Павлович!

В ответ на Ваше обращение от 22.02.2024 (вх. № ОГ-0715/24 от 28.02.2024) по вопросу распределения земельного участка, принадлежащего на праве собственности ГСК «Волга» (кадастровый номер 52:18:0060170:1351), членам ГСК «Волга» в общую долевую собственность, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее - Управление) сообщает следующее.

Компетенция, полномочия и основные задачи Управления определены Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, утвержденным Приказом Росреестра от 06 апреля 2023 года № П/0117.

24.07.2023 г. был принят Федеральный закон N 338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 338-ФЗ), который 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 устанавливает особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона № 338-ФЗ 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.

Согласно ст. 5 Закона № 338-ФЗ 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

Председателю ГСК «Волга»

Чугунову И.П.

GSK-VOLGA-NN@Yandex.ru

границах территории гаражного назначения (далее - общее имущество в границах территории гаражного назначения).

В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона № 338-ФЗ 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.

Согласно п. 1 п.п. 1 ст. 7 Закона № 338-ФЗ к общему имуществу в границах территории гаражного назначения относится 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).

В соответствии с п. 1 ст. 9 Закона № 338-ФЗ 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.

Согласно п. 1 ст. 18 Закона № 338-ФЗ собственники гаражей в границах территории гаражного назначения (далее - 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).

В соответствии с п. 1 и п. 3 ст. 19 Закона № 338-ФЗ 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. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 21 Закона № 338-ФЗ решения общего собрания собственников гаражей, общего собрания собственников машино-мест оформляются протоколами.

Протокол составляется в письменной форме, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств (абзац 2 п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса Российской Федерации), и подписывается в случае проведения заседания председательствующим на заседании и секретарем заседания, а в случае принятия решения в результате заочного голосования - лицами, проводившими подсчет голосов или зафиксировавшими результат подсчета голосов.

В протоколе должны быть указаны:

1) дата и время проведения заседания, место проведения заседания и (или) способ дистанционного участия членов гражданского-правового сообщества в заседании, а в случаях заочного голосования - дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества, и способ отправки этих документов;

2) сведения о лицах, принявших участие в заседании, и (или) о лицах, направивших документы, содержащие сведения о голосовании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов, если подсчет голосов был поручен определенным лицам;

5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол;

6) сведения о ходе проведения заседания или о ходе голосования, если участник гражданско-правового сообщества требует их внести в протокол;

7) сведения о лицах, подписавших протокол.

Таким образом, земельный участок, принадлежащий ГСК, возможно передать его членам путем проведения собрания, на котором принять решение о передаче земельного участка в общую долевую собственность членам ГСК.

После принятия решения необходимо составить протокол, в котором следует указать вышеназванные сведения, а также данные лиц, которым переходят право собственности на земельный участок с указанием доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, по аналогии применив п. 10 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу подп. 2, 5, 8 п. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки; - вступившие в законную силу судебные акты;

- иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения,

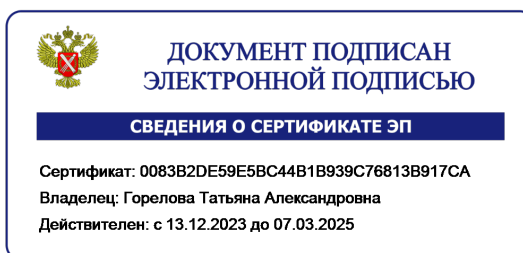
прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

Согласно п. 3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.

Таким образом, для государственной регистрации перехода прав понадобятся следующие документы:

- заявление, поданное членом ГСК;
- решение общего собрания членов гаражного кооператива, оформленное протоколом;
- нотариально удостоверенная доверенность в случае представления документов на государственную регистрацию осуществляются уполномоченным представителем (представителями) стороны (сторон) сделки (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ, ч. 4 ст. 15 Закона № 218-ФЗ).

Заместитель руководителя



Т.А. Горелова