

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

15 июня 2021 г.

№ 8/4

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О гаражных объединениях».

Приложение:

1. Текст проекта федерального закона на 44 л.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О гаражных объединениях» на 1 л.
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат Государственной Думы

П.В.Крашенинников

Сенатор Российской Федерации

А.А.Турчак



185278 766203
Государственная Дума ФС РФ
Дата 15.06.2021 09:28
№1192708-7; 1.1

Вносится
сенатором Российской Федерации
А.А.Турчаком,
депутатом Государственной Думы
П.В.Крашенинниковым

Проект 1192708-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О гаражных объединениях

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Цели настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест, определяет цели, порядок формирования и использования их имущества, основы управления, а также определяет особенности осуществления права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

1. Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) гаражный комплекс - здание или сооружение (в том числе подземное), конструктивно и технически предназначенное для обеспечения стоянки и хранения транспортных средств, имеющее помещения общего пользования для обеспечения проезда, размещения, безопасности и обслуживания транспортных средств, а также выделенные для индивидуального использования гаражи, боксы и(или) места хранения транспортных средств, обеспечивающие с учетом технических требований размещение транспортных средств;

2) гараж-стоянка - предоставленный в установленном законодательством порядке земельный участок, предназначенный для обеспечения стоянки и хранения транспортных средств, имеющий земельные участки и помещения общего пользования для обеспечения проезда, размещения, безопасности и обслуживания транспортных средств, а также выделенные для индивидуального использования гаражи, боксы и (или) места хранения транспортных средств, обеспечивающие с учетом технических требований размещение транспортных средств.

3) гараж или гаражный бокс (далее - гараж) - имеющее полное или неполное ограждение помещение, находящееся на земельном участке либо

в здании (сооружении), предназначенное для обеспечения стоянки и хранения одного или нескольких транспортных средств.

4) место хранения транспортного средства (далее также - машино-место) - индивидуально-определенная часть здания, сооружения, либо иная площадка, расположенная в помещении, здании (в пределах эксплуатируемой кровли здания), сооружении либо на земельном участке.

Статья 3. Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет гаражей и мест хранения транспортных средств

1. Право собственности и иные вещные права на гаражи и машино-места подлежат государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Государственная регистрация прав и государственный кадастровый учет гаражей, машино-мест осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

ГЛАВА 2. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ГАРАЖЕЙ И МЕСТ ХРАНЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Статья 4. Право собственности на общее имущество зданий и земельных участков функционально предназначенных для хранения транспортных средств

1. Собственникам гаражей и машино-мест в гаражных комплексах (технически и конструктивно отвечающих установленным законодательством требованиям для размещения транспортных средств в зданиях) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество:

1) помещения в данных объектах, не являющиеся индивидуальными объектами права собственности и предназначенные для обслуживания расположенных в них других помещений, гаражей и машино-мест, обеспечения доступа к таким объектам, в том числе лестничные марши, площадки, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, а также инженерные коммуникации, иное оборудование для обеспечения функционального назначения таких гаражей, их безопасной эксплуатации в интересах более одного собственника помещения, индивидуального гаража и (или) машино-места в составе гаражного комплекса;

2) иные помещения в гаражных комплексах, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, гаражей и машино-мест в таком гаражном комплексе или гараже-стоянке, включая помещения, предназначенные для организации технического обслуживания, ремонта, мойки и обеспечения иных интересов таких собственников;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании и обслуживающее более одного собственника помещения, индивидуального гаража и (или) машино-места в составе гаражного комплекса;

4) земельный участок, на котором расположено здание гаражного комплекса, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположено здание гаражного комплекса, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственникам гаражей и машино-мест в гаражах-стоянках (технически и конструктивно отвечающих установленным законодательством требованиям для размещения транспортных средств на земельных участках) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество:

1) части земельного участка предназначенные для обеспечения в пределах такой территории потребностей указанных собственников в проходе и проезде (дороги, проезды, технические площадки, площадки для сбора мусора и иные предназначенные для общих целей площадки);

2) иное имущество, составляющие инфраструктуру общей территории земельного участка гаража-стоянки, предназначенные для обеспечения потребностей указанных собственников в техническом обслуживании и ремонте, электроснабжении, водоснабжении и водоотведении, охране и иных потребностей (общие ворота и заборы, котельные, противопожарные сооружения и иное предназначенное для общего пользования оборудование).

Статья 5. Доля в праве собственности на общее имущество собственников гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и гаражах-стоянках

1. Доля каждого собственника гаража и(или) машино-места в гаражном комплексе и соответствующего собственника в гараже-стоянке (далее – собственники гаражей и машино-мест) пропорциональна размеру площади принадлежащих ему самостоятельных объектов права собственности в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе или гараже-стоянке соответствующего собственника гаража или машино-места следует судьбе права собственности на гараж или машино-место, принадлежащие такому собственнику.

3. При приобретении в собственность гаража или машино-места в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке

к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в таком гаражном комплексе или гараже-стоянке.

4. При переходе права собственности на гараж или машино-место в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке доля в праве общей собственности на общее имущество в таком гаражном комплексе или гараже-стоянке нового собственника равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника.

5. Собственник гаража или машино-места не вправе:

1) осуществлять выдел своей доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе или гараже-стоянке;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе или гараже-стоянке, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащий ему гараж или машино-место.

6. При продаже гаражей и машино-мест в гаражных комплексах остальные собственники гаражей и машино-мест не имеют преимущественное право покупки гаража или машино-места.

7. Собственники гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и соответствующие собственники в гаражах-стоянках несут бремя расходов на содержание общего имущества. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несут указанные

собственники, определяется долей каждого из указанных собственников в праве общей собственности на общее имущество в таких гаражных комплексах и гаражах-стоянках.

Статья 6. Осуществление прав на общее имущество собственников гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и гаражах-стоянках

1. Собственники гаражей и машино-мест в гаражных комплексах владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке в пределах, установленных настоящим законом, гражданским, жилищным и земельным законодательством.

2. Отчуждение объектов общего имущества и совершение иных действий в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке влекущих за собой уменьшение общего имущества, допускается только с согласия всех собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке.

3. По решению собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы любого из указанных

собственников либо на такую передачу в пользование получено согласие всех собственников.

4. В целях обслуживания объектов общего имущества в гаражном комплексе или гараже-стоянке соответствующие собственники обязаны обеспечивать доступ к данным объектам через принадлежащее им имущество, если иной способ доступа к данным объектам невозможен. Вопрос о возмещении возможных убытков, возникающих в связи с этим, решается общим собранием собственников гаражного комплекса или гаража-стоянки или судом. О предстоящих работах по обслуживанию объектов общего имущества, для осуществления которых необходимо обеспечение указанного доступа, соответствующие собственники уведомляются заблаговременно, в порядке, установленном общим собранием собственников гаражного комплекса или гаража-стоянки. В случае аварии или иных обстоятельств, требующих незамедлительного доступа к объектам общего имущества, в целях предотвращения возможного причинения вреда жизни, здоровья и имуществу других граждан, соответствующие собственники обязаны незамедлительно предоставить доступ к данным объектам.

5. Полномочия по осуществлению прав на общее имущество в гаражных комплексах или гаражах-стоянках, в том числе по содержанию и управлению таким имуществом, могут осуществляться от имени соответствующих собственников гаражей и машино-мест определенным

решением общего собрания таких собственников лицом в пределах и на условиях, установленных данным решением и в определенных законом случаях договором, либо такие полномочия может осуществлять созданная собственниками в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке организация, предусмотренная настоящим законом. Указанному лицу либо организации переходит право представительства от имени собственников в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке по вопросам осуществления указанных полномочий.

Статья 7. Гаражи и машино-места в многоквартирных домах

Особенности участия собственников гаражей и машино-мест в управлении общим имуществом в многоквартирном доме определяются Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 8. Общее собрание собственников в гаражных комплексах и гаражах-стоянках

1. Собственники гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и гаражах-стоянках реализуют правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в таких гаражных комплексах и гаражах-стоянках, в том числе по управлению входящими в состав такого имущества объектами, путем принятия в установленном настоящим законом порядке решений на их общем собрании.

2. Собственники гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и гаражах-стоянках обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание таких собственников. Сроки и порядок проведения годового общего собрания таких собственников, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием таких собственников в гаражных комплексах и гаражах-стоянках. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников гаражей и машино-мест в гаражных комплексах и гаражах-стоянках правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие соответствующие собственники гаражей и машино-мест или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников гаражей и машино-мест, обязан сообщить собственникам в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке о проведении такого собрания не позднее десяти дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания таких собственников должно быть направлено каждому собственнику гаража или машино-места в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ уведомления.

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

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

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или, если данное собрание проводится в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников 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.

6. Если иное не установлено настоящим решением общего собрания собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников гаражей и машино-мест, за исключением вопросов, для принятия решений по которым в соответствии с решением общего собрания таких

собственников требуется большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов данных собственников. Решение общего собрания собственников об утверждении перечня вопросов, для принятия решений по которым требуется большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов таких собственников, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов таких собственников в гаражном комплексе или гараже-стоянке.

7. Собственники гаражей и машино-мест могут участвовать в собрании дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать. Такие возможность и способы могут быть установлены единогласным решением общего собрания собственников гаражей и машино-мест или уставом гаражного объединения.

Статья 9. Решения общего собрания собственников гаражей и машино-мест

1. Решения общего собрания собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием таких

собственников. Данные протоколы хранятся в месте или по адресу, которые определены решением этого собрания.

2. Общее собрание собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

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

4. Решение общего собрания собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке, принятое в пределах компетенции данного собрания и с соблюдением установленного настоящим законом порядка, является обязательным для всех собственников гаражей и машино-мест, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Собственник вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием таких собственников с нарушением требований настоящего закона, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права

и законные интересы. 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. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Статья 10. Голосование на общем собрании собственников гаражей и машино-мест

1. Правом голосования на общем собрании собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке по вопросам, поставленным на голосование, обладают соответствующие собственники гаражей и машино-мест. Голосование на общем собрании собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке осуществляется такими собственниками как лично, так и через своего представителя. Представитель соответствующего собственника на таком 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. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник гаража и машино-места на общем собрании таких собственников, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в соответствующем гаражном комплексе или гараже-стоянке.

Статья 11. Общее собрание собственников гаражей и машино-мест в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников гаражей и машино-мест для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания

собственников гаражей и машино-мест, в письменной форме решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, или иным способом, предусмотренным настоящей статьёй.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников, проводимом в форме заочного голосования, считаются указанные собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника 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. При проведении общего собрания собственников гаражей и машино-мест в соответствующем гаражном комплексе и гараже-стоянке в форме заочного голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. Если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование,

несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

4. Решение общего собрания собственников гаражей и машино-мест может быть также принято без проведения заседания (заочное голосование) посредством отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, не менее чем пятьюдесятью процентами от общего числа участников соответствующего объединения документов, содержащих сведения об их голосовании (статья 181² Гражданского кодекса Российской Федерации).

ГЛАВА 3. ГАРАЖНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Статья 12. Гаражный кооператив

1. Гаражным кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных потребностей, связанных с использованием гаражей, управления имуществом и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

2. Гаражный кооператив является потребительским кооперативом.

Статья 13. Учреждение гаражного кооператива

1. Количество членов гаражного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество гаражей и (или) машино-мест. Членами гаражного кооператива могут быть физические и юридические лица, являющиеся собственниками гаража, включая машино-место в здании или сооружении.

2. Решение об учреждении гаражного кооператива принимается собранием учредителей. Решение собрания учредителей об организации гаражного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в гаражный кооператив (учредители).

3. Решение собрания учредителей гаражного кооператива оформляется протоколом.

Статья 14. Устав гаражного кооператива

1. Устав гаражного кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими

решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Наименование гаражного кооператива должно содержать слова "гаражный кооператив".

2. Устав гаражного кооператива может содержать и другие положения, не противоречащие Гражданскому кодексу РФ и настоящему закону.

Статья 15. Государственная регистрация гаражного кооператива

Государственная регистрация гаражного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 16. Органы гаражного кооператива

1. Органами гаражного кооператива являются:

- 1) общее собрание членов гаражного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов гаражного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом гаражного кооператива;
- 3) правление гаражного кооператива;

4) председатель правления гаражного кооператива.

2. Органы гаражного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

Статья 17. Общее собрание членов гаражного кооператива

1. Общее собрание членов кооператива является высшим органом гаражного кооператива.

2. Общее собрание членов кооператива созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

3. Компетенция общего собрания членов гаражного кооператива определяется уставом кооператива в соответствии с настоящим законом.

4. Общее собрание членов гаражного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов гаражного кооператива, если иное не предусмотрено настоящим законом, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов гаражного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе гаражного кооператива, - более трех четвертей членов гаражного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

5. Общее собрание членов гаражного кооператива избирает органы гаражного кооператива, включая органы контроля за его деятельностью.

6. Решение общего собрания членов гаражного кооператива оформляется протоколом.

Статья 18. Правление гаражного кооператива

1. Правление гаражного кооператива избирается из числа членов гаражного кооператива общим собранием членов гаражного кооператива в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

2. Порядок деятельности правления гаражного кооператива и порядок принятия им решений устанавливаются уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

3. Правление гаражного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, избирает из своего состава председателя кооператива и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива.

4. Правление гаражного кооператива подотчетно общему собранию членов кооператива (конференции).

Статья 19. Председатель правления гаражного кооператива

1. Председатель правления гаражного кооператива избирается правлением гаражного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом гаражного кооператива.

2. Председатель правления гаражного кооператива:

1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;

2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные Гражданским кодексом, настоящим законом или уставом кооператива к компетенции общего собрания членов кооператива или правления кооператива.

Статья 20. Ревизионная комиссия (ревизор) гаражного кооператива

1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью гаражного кооператива общим собранием членов кооператива избирается ревизионная комиссия (ревизор) гаражного кооператива на срок не более чем пять лет. Количество членов ревизионной комиссии гаражного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления гаражного кооператива, а также занимать иные должности в органах гаражного кооператива.

2. Ревизионная комиссия гаражного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) гаражного кооператива:

1) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности гаражного кооператива не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете гаражного кооператива, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

4. Ревизионная комиссия (ревизор) гаражного кооператива в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) гаражного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива.

Статья 21. Реорганизация гаражного кооператива

Гаражный кооператив по решению общего собрания его членов может быть преобразован в товарищество собственников гаражей.

Статья 22. Ликвидация гаражного кооператива

Гаражный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Статья 23. Правовое положение членов гаражного кооператива

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом гаражного кооператива определяются уставом гаражного кооператива. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

2. Член гаражного кооператива приобретает право собственности на гараж, на машино-место в здании (многоквартирном доме) или сооружении в случае выплаты паевого взноса полностью (статья 218 Гражданского кодекса РФ).

3. Член гаражного кооператива может быть исключен из гаражного кооператива на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим законом и уставом гаражного кооператива. Члену гаражного кооператива, исключенному из гаражного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия

гаражным кооперативом решения об исключении члена гаражного кооператива.

4. В случае смерти члена гаражного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного гаражного кооператива в случае наследования ими пая в соответствии с общими правилами о наследовании имущества, за исключением случая, указанного в пункте 5 настоящей статьи.

5. В случае смерти члена гаражного кооператива преимущественное право на вступление в члены гаражного кооператива имеет его супруг и другие наследники, проживавшие совместно с наследодателем, при условии наследования ими жилых помещений, расположенных в том же здании, что и гараж, включая машино-место.

6. В течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса члены гаражного кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

7. Члены гаражного кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

Статья 24. Прекращение членства в гаражном кооперативе

1. Членство в гаражном кооперативе прекращается в случае:
 - 1) выхода члена кооператива;
 - 2) исключения члена кооператива;
 - 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
 - 4) ликвидации гаражного кооператива;
 - 5) смерти гражданина, являющегося членом гаражного кооператива.
2. Заявление члена гаражного кооператива о добровольном выходе из гаражного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом гаражного кооператива.

ГЛАВА 4. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ГАРАЖЕЙ И МАШИНО-МЕСТ

Статья 25. Общие положения о товариществе собственников гаражей и машино-мест

1. Гаражное товарищество собственников гаражей и машино-мест (далее также - гаражное товарищество) представляет собой объединение собственников гаражей или машино-мест, а также собственников земельных участков, на которых расположены гаражи, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах

распоряжения общим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся данными гаражами или машино-местами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам гаражей или машино-мест.

2. Гаражное товарищество является видом товарищества собственников недвижимости (статья 123¹² Гражданского кодекса Российской Федерации).

3. Учредительным документом гаражного товарищества является его устав.

4. Устав товарищества собственников гаражей должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «гаражное товарищество», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников гаражей, 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.

5. Гаражное товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

6. Гаражное товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Гаражное товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Гаражное товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены гаражного товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 26. Создание гаражного товарищества

1. Гаражное товарищество может быть создано:

1) собственниками машино-мест в нежилом здании (сооружении), предназначенном для размещения машино-мест;

2) собственниками земельных участков, на которых расположены гаражи, если такие земельные участки имеют общие границы и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования гаражей;

3) собственниками гаражей, возведенных на земельных участках, предоставленных для гаражного строительства (в том числе до введения

в действие Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Число членов гаражного товарищества, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов лиц, имеющих право создать гаражное товарищество в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

3. При государственной регистрации гаражного товарищества представляются протокол общего собрания учредителей товарищества, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание гаражного товарищества.

4. Отношения собственников машино-мест, расположенных в многоквартирном доме, регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации. Собственники машино-мест, расположенных в многоквартирном доме, могут вступать в товарищество собственников жилья, созданное в данном многоквартирном доме, на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Статья 27. Полномочия гаражного товарищества

1. Гаражное товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры по содержанию и ремонту общего имущества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена товарищества в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

4) выполнять работы для членов товарищества и предоставлять им услуги;

5) распоряжаться имуществом, принадлежащим товариществу;

6) в случае неисполнения членами товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах гаражное товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания соответствующих платежей и взносов;

7) осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено уставом гаражного товарищества, постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых создано товарищество, и если это соответствует таким целям;

8) осуществлять иные права, предоставленные товариществу законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

2. Гаражное товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящего Федерального закона, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

3) обеспечивать выполнение всеми членами товарищества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами товарищества общим имуществом или препятствующих этому;

5) представлять законные интересы членов товарищества, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

б) вести реестр членов товарищества;

7) выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

Статья 28. Членство в гаражном товариществе

1. Членство в гаражном товариществе возникает у лица, определенного в соответствии с частью 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, на основании заявления о вступлении в гаражное товарищество.

2. Членство в гаражном товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на машино-место, гараж или земельный участок, на котором расположен гараж, указанный в статье 26 настоящего Федерального закона.

3. Реестр членов гаражного товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

4. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные настоящей статьей, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

Статья 29. Права членов гаражного товарищества

1. Члены гаражного товарищества имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

2. Члены гаражного товарищества имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

3. Члены гаражного товарищества имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования;

8) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Статья 30. Органы управления гаражным товариществом

Органами управления гаражным товариществом являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 31. Общее собрание членов гаражного товарищества

1. Общее собрание гаражного товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

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

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

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

8) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

9) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества товарищества, положения об оплате их труда, утверждение

иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

10) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

11) другие вопросы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

4. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

5. Уведомление о проведении общего собрания членов гаражного товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

6. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества не вправе

выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

8. Общее собрание членов товарищества собственников ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

10. Иные вопросы проведения общего собрания определяются уставом товарищества.

Статья 32. Правление гаражного товарищества

1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением гаражного товарищества. Правление гаражного товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов гаражного товарищества.

2. Правление гаражного товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление гаражного товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов гаражного товарищества.

5. Заседание правления гаражного товарищества созывается председателем правления в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Правление гаражного товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

7. В обязанности правления гаражного товарищества входят:

1) соблюдение товариществом требований законодательства Российской Федерации и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

Статья 33. Председатель правления гаражного товарищества

1. Председатель правления гаражного товарищества избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. Председатель правления гаражного товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного

одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Статья 34. Ревизионная комиссия (ревизор) гаражного товарищества

1. Ревизионная комиссия (ревизор) гаражного товарищества избирается общим собранием членов товарищества в соответствии с уставом товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Статья 35. Средства и имущество гаражного товарищества

1. В собственности гаражного товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, предназначенное для выполнения целей товарищества, предусмотренных уставом товарищества.

2. Средства товарищества собственников состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) прочих поступлений, предусмотренных уставом товарищества.

3. На основании решения общего собрания членов гаражного товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования

специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с уставом товарищества.

Статья 36. Объединение гаражных товариществ

Для представления и защиты общих интересов два и более гаражных товарищества по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) гаражных товариществ. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Статья 37. Реорганизация и ликвидация гаражного товарищества

1. Реорганизация и ликвидация гаражного товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Гаражное товарищество по решению общего собрания членов гаражного товарищества может быть преобразовано в гаражный кооператив.

3. Общее собрание членов гаражного товарищества обязано принять решение о ликвидации гаражного товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов лиц, имеющих право создать гаражное товарищество в соответствии с частью 1 статьи 26 настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА **к проекту федерального закона «О гаражных объединениях»**

Вопросы строительства гаражей, оформления прав на них и формы объединений граждан в целях реализации цели по возведению данных объектов являются традиционно актуальными для физических и юридических лиц. Идет активное гаражное строительство, уже возведенные объекты участвуют в гражданском обороте. Кроме того, с 1 сентября 2021 года вступает в силу Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о гаражной амнистии).

Вместе с тем, давно существуют проблемы, связанные с отсутствием комплексного нормативного правового регулирования вопросов участия объектов гаражного строительства в гражданском обороте, правового положения гаражных (гаражно-строительных) кооперативов, а также прав и обязанностей их членов. Как результат – непонятная схема управления, проблемы с использованием общего имущества, принадлежащего членам гаражных объединений.

Кроме того, зачастую владельцы не могут зарегистрировать свое право собственности на уже возведенный объект, предназначенный для стоянки и хранения транспортных средств.

Данный законопроект предлагает комплексное решение этих уже довольно давно существующих в российской правовой действительности проблем в специальном нормативном правовом акте.

Во-первых, законопроект формирует общий подход к определению объекта, предназначенного для стоянки и хранения транспортных средств, государственной регистрации прав на него.

Законопроект вводит понятия:

гаражный комплекс (здание или сооружение (в том числе подземное), конструктивно и технически предназначенное для обеспечения стоянки

и хранения транспортных средств, имеющее помещения общего пользования);

гараж (имеющее полное или неполное ограждение помещение, находящееся на земельном участке либо в здании (сооружении), предназначенное для обеспечения стоянки и хранения одного или нескольких транспортных средств);

место хранения транспортного средства (далее также - **машино-место**) - индивидуально-определенная часть здания, сооружения, либо иная площадка, расположенная в помещении, здании (в пределах эксплуатируемой кровли здания), сооружении либо на земельном участке. При этом особенности правового статуса машино-мест в многоквартирных домах определяются жилищным законодательством.

 Законопроект закрепляет положения о доле каждого собственника гаража или машино-места в праве собственности на общее имущество, определяет перечень общего имущества собственников гаражей и основы его использования.

 Во-вторых, законопроект определяет формы объединений собственников гаражей или машино-мест: гаражный кооператив, который является видом потребительского кооператива и гаражное товарищество, являющееся видом товарищества собственников недвижимости. Законопроект определяет порядок создания гаражного кооператива и гаражного товарищества, их реорганизацию и ликвидацию. Законопроект предусматривает структуру органов управления указанных объединений, порядок их избрания и компетенцию, ответственность за принятие решений. В законопроекте подробно раскрывается процедура принятия органами управления решений, права и обязанности членов данных объединений.

 Необходимо отметить, что с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым был закреплен правовой статус, порядок и условия индивидуализации и государственного

кадастрового учета машино-мест, но лишь тех, что расположены в зданиях или сооружениях. Указанный закон урегулировал лишь небольшую часть общей проблемы, которая по-прежнему остается актуальной.

Следует подчеркнуть, что положения законопроекта будут распространяться и на отношения собственников гаражей, права на которые будут оформлены в ходе гаражной амнистии.

Принятие данного законопроекта положительно скажется на развитии гражданского оборота в целом и послужит стимулом для развития гаражного строительства.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О гаражных объединениях»

Принятие проекта федерального закона «О гаражных объединениях» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.



ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О гаражных объединениях»

Принятие проекта федерального закона «О гаражных объединениях» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

