



### **Сложные гаражные вопросы – консультируют специалисты Вологодского Росреестра**

Многие владельцы боксов в гаражных кооперативах, расположенных в нашем регионе полагают, что если они пользуются гаражным боксом, и у них есть на руках членская книжка, то они конечно же являются собственниками таких боксов. Однако это не всегда так. И проблемы возникают, когда необходимо распорядиться гаражом (продать, подарить, завещать), а из документов на руках только членская книжка. В связи с этим обращаем внимание -членская книжка не является документом о праве собственности на гаражный бокс в гаражном кооперативе. Право собственности на гаражный бокс подтверждается только государственной регистрацией в Едином государственном реестре недвижимости. Без оформления права собственности на гаражный бокс юридически распорядиться им невозможно, нельзя продать гараж просто переписав членскую книжку. Таким образом, возникает множество разных вопросов по оформлению прав на гаражные боксы. На вопросы вологжан по «гаражным» вопросам ответила заместитель начальника межмуниципального отдела по городу Череповцу и Череповецкому району Управления Росреестра по Вологодской области **Любовь Валериевна Осипова.**

**Вопрос:** Гражданином гаражный бокс в ГСК(гаражный строительный кооператив) построен в 1992 (в 96 - 2000 и т.д.) году, но на сегодня право собственности не зарегистрировано. С чего начать процедуру оформления права?

**Ответ:** Гражданин может являться собственником гаражного бокса при условии соблюдения одновременно нескольких условий, а именно:

- на момент завершения строительства бокса он должен быть членом ГСК;
- к моменту завершения строительства гражданином должен быть полностью выплачен паевой взнос за предоставленный гаражный бокс;
- строительство гаража в ГСК осуществлялось на специально отведенном для этих целей земельном участке на основании разрешения на строительство и по окончании строительства гаражные боксы сданы в эксплуатацию в соответствии с действовавшим на момент строительства законодательством (например, акт приемки в эксплуатацию).

Начать процедуру регистрации необходимо с выяснения вопроса- стоит ли на кадастровом учете гаражный бокс, т.е. существует ли он как объект права. Для этого необходимо обратиться в МФЦ и заказать справку о кадастровой стоимости бокса (бесплатно). Вместе с суммой кадастровой стоимости будет указан и кадастровый номер бокса, либо выдадут уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о гаражном боксе.

Наиболее полной информацией и документами по ГСК обычно располагают руководители таких кооперативов – председатели. В большинстве случаев они могут определенно сказать осуществлялась ли государственная регистрация прав в ГСК, и на основании каких документов, они располагают документацией по строительству (отвод земли, разрешительная документация), а так же по членству в кооперативе, по выплате паевых взносов за строительство. Именно председатель ГСК обладает полномочиями на выдачу правоустанавливающего документа – справки, содержащей сведения о том, что Вы являетесь членом ГСК, какой именно гаражный бокс закреплен за Вами и о выплате Вами пая в полном объеме.

**Вопрос: Что делать если гаражный бокс не стоит на кадастровом учете?**

*Ответ:* В случае если гаражи были построены до 2011 года и прошли инвентарный учет, скорее всего они являются ранее учтенными (т.е. описание гаражей проведенное органами БТИ имеется, но по каким-то причинам сведения о конкретном боксе отсутствуют в ЕГРН). Чтобы такие сведения были внесены в ЕГРН достаточно просто подать соответствующее заявление через МФЦ (без оплаты). Росреестром будут направлены запросы в органы, осуществлявшие инвентарный учет и при его наличии сведения о боксе будут внесены в ЕГРН, Вы сможете получить выписку из ЕГРН, содержащую описание вашего бокса и кадастровый номер.

Кроме того, если паевые взносы выплачены до 1998 года возможно внести в ЕГРН сведения о таком гаражном боксе как ранее учтенном объекте недвижимости. Для этого понадобится правоустанавливающий документ, содержащий сведения о площади бокса.

Если техническая инвентаризация не проведена, то необходимо обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением технического плана в электронном виде.

**Вопрос:** Я купил гаражный бокс в 2010 году. Гаражи 1976 года постройки. Поскольку у продавца право зарегистрировано не было, договор купли-продажи мы не заключали, а просто «переписали» у председателя ГСК бокс на меня. Являюсь ли я в таком случае собственником гаражного бокса?

*Ответ:* С 1998 года право собственности на объект недвижимости и переход права подлежат государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации (за исключением случаев, предусмотренных законом.) Поскольку за проведением государственной регистрации права собственности Вы не обращались, следовательно, собственником гаражного бокса не являетесь.

Для того, чтобы завершить сделку 2010 года, необходимо подписать договор купли-продажи в простой письменной форме и обратиться за государственной регистрацией перехода права в МФЦ. Однако следует помнить, что перед регистрацией перехода права на бокс, право собственности продавца так же подлежит государственной регистрации. Для этого продавцу нужно подать соответствующее заявление предоставив правоустанавливающие документы на гараж.

**Вопрос:** Родители строили гаражный бокс для меня и поэтому в справке ГСК его членом указан я. На момент строительства бокса мне было 10 лет. Могу ли я зарегистрировать право собственности по справке ГСК?

*Ответ:* Нет, поскольку на момент строительства вы являлись несовершеннолетним, вступить в кооператив и приобрести право собственности на построенный гаражный бокс Вы не могли, следовательно, вступал в ГСК один из Ваших родителей, соответственно и право собственности в силу закона возникло именно у него. Для того чтобы передать в собственность гаражный бокс один из родителей (вступивший в ГСК) должен зарегистрировать право собственности на себя, а затем передать гаражный бокс Вам через гражданско – правовую сделку, например – договор дарения, и обратиться за государственной регистрацией перехода права собственности.

**Вопрос:** Гаражи построены в восьмидесятые годы, какие документы необходимо предоставить для регистрации права на них?

*Ответ:* Если гаражные боксы стоят на кадастровом учете, необходимо представить пакет документов, подтверждающих законность строительства: документ, подтверждающий отвод земли, разрешение на строительство и акт ввода в эксплуатацию. Эти документы предоставить достаточно один раз, с заявлением о регистрации первого гаражного бокса. Так же предоставляется Справка, содержащая сведения о членстве в ГСК, конкретном боксе и дате выплаты пая, а так же, по возможности, технический документ (либо в заявлении указать кадастровый номер бокса). Кроме того, оплачивается государственная пошлина в размере 2000 рублей. Данные документы будут необходимы для регистрации каждого гаражного бокса.

**Вопрос:** Гаражи построены в 90-е годы, разрешительной документации и документа, подтверждающего предоставление земельного участка для целей строительства гаражей у председателя ГСК нет, что делать?

*Ответ:* Конечно, как правило, такая документация в ГСК бережно храниться, но бывают случаи и утраты таких документов. Как показывает практика, документы можно восстановить, обратившись в ОМС, в архивы.

**Вопрос:** Строительство гаражных боксов велось ГСК на земельном участке, предоставленном для гаражного строительства, однако нет разрешения на ввод гаражных боксов в эксплуатацию, являюсь ли я собственником своего гаражного бокса, если пай был мною полностью выплачен. Как зарегистрировать право собственности?

*Ответ:* В соответствии с Гражданским кодексом РФ в случае если объект является самовольной постройкой (строительство осуществлено без соответствующей разрешительной документации), право собственности на такой объект не возникает. Однако, право собственности на такой объект может быть признано в судебном порядке. Таких примеров на территории Вологодской области достаточно. Для признания права Вам необходимо обратиться в суд с соответствующим иском и доказать, что построенный Вами гаражный бокс (здание гаражных боксов) соответствует установленным строительным нормам и правилам, является безопасным в использовании, а так же таким строительством не нарушаются чьи-либо законные права и интересы.

В таком случае, правоустанавливающим документом будет являться вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области