

ПРЕСС-РЕЛИЗ

«Золотой мой, что-что, а право-то Вы имеете...»

Эта фраза из известного комедийного фильма Эльдара Рязанова «Гараж», вышедшего в 1979 году. Помните это время, из которого к нам пришли гаражные кооперативы? Тогда наличие собственного автомобиля, а тем более гаража было показателем статусности, выделяло счастливчика из массы.

Для современного городского жителя, которому нужно быть мобильным, успевать везде и все, покупка автомобиля - необходимость. Сейчас практически каждый может купить автомобиль по своему кошельку.

Многие автовладельцы паркуют своих железных коней у дома, кто-то укрывает свой автомобиль от непогоды и охотников за чужим добром в гараже.

«Интересные» ситуации с гаражом возникают и сейчас. Вот с какой ситуацией обратился в Управление Росреестра по Пермскому краю житель г. Чайковский.

«Я решил купить гараж. Нашел подходящий мне вариант в одном из гаражных кооперативов города, договорился с владельцем, но совершить покупку мне не удалось. Оказалось, что продавец не оформил свои права на гараж. Он считал, что раз он внес за него пай, и пользуется гаражом уже больше 20 лет, значит, он полноправный

собственник и может распоряжаться им по своему усмотрению. Что мне теперь делать?»

**Комментирует ситуацию начальник Чайковского отдела
Управления Ляйсана Белокрылова:**

- Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (ст. 218 Гражданского кодекса РФ).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он может отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения им, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами и пр.

Но! Распорядиться таким объектом собственник может только при наличии **зарегистрированного права собственности**.

Для того чтобы зарегистрировать право на гараж необходимо выполнить ряд условий.

Во-первых, гаражно-строительному кооперативу либо непосредственно члену кооператива должен быть предоставлен земельный участок.

Во-вторых, необходимо получить разрешительную документацию, подтверждающую, что строительство гаражей было осуществлено в соответствии с нормами и требованиями действующего на период строительства законодательства.

В-третьих, для регистрации права собственности необходимо, чтобы гараж стоял на государственном кадастровом учете, то есть сведения о гараже как объекте недвижимости были внесены в ЕГРН.

В-четвертых, председатель гаражно-строительного кооператива должен выдать справку о том, что паевой взнос за гараж выплачен полностью.

Важно. *Гаражно-строительный кооператив должен быть действующим юридическим лицом, сведения о нем должны быть внесены в Единый государственный реестр юридических лиц, в том числе о председателе кооператива.*

Отсутствие каких-либо из перечисленных документов будет препятствовать регистрации права собственности в соответствии с требованиями Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости» (от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Без регистрации права такая постройка может быть признана судом самовольной.

Таким образом, продавцу необходимо оформить права на гараж, а затем продавать его.

Важно. *В связи с рассматриваемой ситуацией нужно уточнить два момента.*

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства без разрешения на строительство, если для осуществления их строительства и реконструкции предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа. Размер штрафа для граждан составляет от двух тысяч до пяти тысяч рублей; для должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или

административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток; для юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей или административное приостановление их деятельности на срок до девяноста суток (ст.9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Поэтому потенциальному покупателю нужно уточнить правомерность постройки гаража – наличие разрешительной документации на его строительство.

2. Гараж как объект недвижимости должен быть поставлен на государственный кадастровый учет, то есть сведения о нем должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Внесение сведений в ЕГРН предполагает наличие информации как об объекте, так и о субъекте права. Проверить такую информацию нужно самостоятельно на справочном общедоступном информационном ресурсе официального сайта Росреестра (адрес сайта -<http://rosreestr.ru/>) – «Публичной кадастровой карте». Найти объект можно по кадастровому номеру или адресу фактического местонахождения. Если местоположение границ объекта установлено, то на карте будет отражен его контур.

Если информация о гараже есть, а его границы (контуры) на карте не отображаются, необходимо провести кадастровые работы по уточнению местоположения объекта на земельном участке, т.е. установить его координаты.

Эти работы проводит кадастровый инженер. Результаты проведенных измерений оформляются в виде технического плана объекта недвижимости, который содержит сведения об объекте, необходимые для учета изменений. Технический план подготавливается в виде электронного документа и заверяется

усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, который его подготовил.

Наличие в ЕГРН сведений о зарегистрированном гараже позволит собственнику защитить свои права от посягательств третьих лиц, исключить затраты на штрафы или признание постройки самовольной и, как следствие, потерю недвижимости в результате ее сноса.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216, 0219)