

## **Правила оформления боксов в гаражном кооперативе**

Сегодня на территории Пермского края находится огромное множество гаражно-строительных кооперативов. В реестре недвижимости учтены более двух тысяч таких кооперативов, и более шести тысяч входящих в их состав гаражных боксов.

Однако немалая часть гаражей и в целом кооперативов до сих пор не оформлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом совершать с гаражом различные сделки, например, продавать, дарить, наследовать или сдавать в аренду, позволяет только надлежащим образом оформленное право собственности на сам гаражный бокс и земельный участок под ним.

Краевая Кадастровая палата отвечает на наиболее актуальные вопросы, которые возникают при оформлении земельных участков под боксами и самих боксов, входящих в состав гаражного кооператива.

**Марина Шамарина, начальник отдела ОДиОУД№1:**

**С чего начать оформление в собственность гаражного бокса, входящего в кооператив?**

*- Прежде чем идти в регистрационный орган участники гаражно-строительного кооператива должны проверить наличие сведений о своих гаражах и расположенном под ними земельном участке в Едином государственном реестре недвижимости, или сокращённо в ЕГРН. Информация эта доступна в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. С 2017 года только наличие в реестре недвижимости записи об объекте свидетельствует о его существовании.*

**Что делать, если сведения о земельном участке под гаражным кооперативом отсутствуют в ЕГРН?**

*- Гаражные боксы, входящие в состав гаражно-строительного кооператива, как и земельный участок под боксами, являются частью имущества кооператива. Если сведения о таком земельном участке в ЕГРН отсутствуют, значит, его необходимо сформировать и поставить на государственный кадастровый учёт. Для этого собственники*

кооператива должны предоставить межевой план участка, подготовкой которого занимается кадастровый инженер. Межевой план подаётся в МФЦ вместе с заявлением о государственном кадастровом учёте объекта, заключительное решение о постановке которого принимает сотрудник краевого Управления Росреестра – государственный регистратор.

### **Как долго будет осуществляться кадастровый учёт участка?**

- При корректно подготовленном межевом плане постановка участка на кадастровый учёт осуществляется в течение пяти рабочих дней с той даты, когда заявление и документы поступили в Кадастровую палату. Никакой платы за постановку объекта на кадастровый учёт законом не предусмотрено.

### **Бывают ли ситуации, когда сведения о земельном участке имеются, но межевание никогда не проводилось?**

- Такие случаи бывают, это значит, что земельный участок был предоставлен до марта 2008 года, например, на праве постоянного бессрочного пользования, и является ранее учтённым объектом недвижимости. Подобные участки требуют процедуры уточнения границ и площади. С этой целью собственники кооператива также обращаются к кадастровым инженерам для подготовки межевого плана и затем в МФЦ, но уже с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учёта изменений характеристик данного участка.

### **Если земельный участок является муниципальным, но право на него собственники гаражных боксов раньше не регистрировали, могут ли они это сделать сейчас?**

- Согласно статье 39.20 Земельного кодекса РФ (если иное не установлено данной статьёй или другим федеральным законом), исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют те лица, в чьей собственности находятся здания и сооружения, расположенные на таких земельных участках. В соответствии со второй частью данной статьи у собственника гаража, входящего в состав кооператива, есть только право на приобретение доли в общей собственности на земельный участок. Именно поэтому, если земельный участок, расположенный под гаражно-строительным кооперативом, находится в государственной или муниципальной собственности, то все владельцы боксов в кооперативе должны обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении такого земельного участка без проведения торгов. Уполномоченный орган рассматривает заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьёй 39.16

*Земельного кодекса РФ, в течение 30 дней со дня поступления такого заявления. После предоставления земельного участка из муниципальной собственности владельцы гаражных боксов обращаются в регистрационный орган с заявлением и всеми необходимыми документами.*

### **Владимир Ананьев, начальник отдела ОДиОУД №2:**

#### **Что делать участникам гаражного кооператива, если в реестре недвижимости отсутствуют сведения о самих гаражных боксах?**

*- Для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о входящих в состав кооператива гаражных боксах необходимо предоставить в регистрационный орган, например, через МФЦ, заявление о постановке на кадастровый учёт и регистрации права с приложенными к заявлению техническим планом (подготовкой которого занимается кадастровый инженер) и правоустанавливающим документом на гаражный бокс. К последним могут относиться, например, регистрационное удостоверение или справка от председателя гаражно-строительного кооператива о выплате паевого взноса. Если гаражный бокс предназначен для предпринимательских целей, то в соответствии с Градостроительным кодексом РФ собственнику такого бокса требуется предварительно получить соответствующее разрешение. При возникновении трудностей собственник имеет право решать свой вопрос в судебном порядке. Земельные споры рассматриваются в судебном порядке согласно п.1. ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации. Получить исчерпывающие консультации по пакету документов, сроках постановки на кадастровый учёт и регистрации права можно по бесплатному единому телефону ВЦТО Росреестра: 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).*

---

### **О Кадастровой палате по Пермскому краю**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю (краевая Кадастровая палата) является государственным учреждением и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи; 5. осуществляет землеустроительные и кадастровые работы.

#### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Пермскому краю

Тел.: + 7 (342) 235-71-32

[press@59.kadastr.ru](mailto:press@59.kadastr.ru)

[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)