

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

АВТОДОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ

Оформление в собственность гаража, который был построен несколько десятилетий назад в гаражном кооперативе, вызывает множество вопросов у автовладельцев республики. Основная причина — отсутствие документов на недвижимость: у многих хозяев сегодня имеются лишь членские книжки гаражно-строительных кооперативов и справки об уплате членских взносов.

Практика показывает, что хозяева машин отказываются от идеи оформления гаража по всем требованиям закона, опасаясь сложностей при подготовке необходимых документов. Однако эта процедура не так хлопотна, как кажется на первый взгляд.

Зачем оформлять в собственность?

До тех пор, пока на руках нет выписки о государственной регистрации права, гараж не является частной собственностью, охраняемой законом. Поэтому, в случае, если городу потребуется земля под гаражом – например, для расширения дороги или для строительства многоквартирного дома, владелец незаконной постройки не сможет претендовать на полноценную компенсацию

Кроме того, лишь оформленным по закону имуществом можно распоряжаться, например, продать, сдать в аренду или завещать.

Что есть на руках

Порядок оформления недвижимости зависит от наличия документов на гараж.

В советское время землю под строительство гаражей «выделяли», образуя гаражно-строительные кооперативы. Официально продавать такие объекты было нельзя, но постройки, тем не менее, переходили из рук в руки. Поэтому теперь при подготовке документов владельцы автодомиков обнаруживают, что правоустанавливающих документов просто не существует.

В случае если на руках у гражданина имеется документ, подтверждающий технический учет гаража, выданный организацией технической инвентаризации, достаточно обратиться с ним в любой из многофункциональных центров Удмуртской Республики с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте. Сотрудники кадастровой палаты на основании данного заявления и технической документации внесут сведения о гараже в реестр недвижимости. Параллельно с кадастровым учетом может быть проведена и регистрация права собственности на гараж, и тогда вы станете его полноправным владельцем.

Процедура подготовки документов для кадастрового учета усложнится в случае, если нет никакой технической документации на домик для авто.

Здесь есть **важный нюанс**. При постановке бокса в гаражном кооперативе на кадастровый учет, его владельцу необходимо знать – поставлен ли на кадастровый учет весь гаражный блок, в котором расположен бокс.

При рассмотрении этого вопроса необходимо разобраться с несколькими понятиями. Дело в том, что обычно в гаражном блоке для всех соседних гаражей стена, разделяющая помещения, является общей. Таким образом, самостоятельными зданиями боксы в таком блоке не являются. Согласно законодательству, здание – это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания или деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. Гаражный блок обладает всеми признаками единства здания и поэтому в государственном кадастре недвижимости учитывается как здание, а отдельные гаражи – как нежилые помещения в таком здании.

Для постановки на кадастровый учет отдельного бокса, в соответствии с законом о кадастре недвижимости, обязательным условием является осуществленный кадастровый учет всего здания гаражного блока.

Сегодня некоторые гаражные кооперативы планово заказали кадастровые работы и осуществили постановку на кадастровый учет своих гаражных блоков – на данный момент в государственном кадастре недвижимости Удмуртской Республики содержатся сведения о 52 тыс. гаражах и гаражно-строительных кооперативах.

Если гаражный блок стоит на кадастровом учете, то необходимо подготовить технический план только на отдельный бокс и можно ставить недвижимость на государственный кадастровый учет и регистрировать право собственности. В случае если весь блок еще не учтен, придется дополнительно заказывать кадастровые работы в отношении всего гаражного ряда. Поскольку услуги кадастровых инженеров – платные, проводить такие работы владельцам автобоксов в гаражном блоке выгоднее сообща.

Информацию о том, учтен ли весь гаражный блок, можно получить у председателя кооператива либо на интернет-портале государственных услуг Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Когда технический план (технические планы) будут готовы, следует обратиться в многофункциональный центр с заявлением о постановке недвижимости на кадастровый учет и регистрации права собственности.

После прохождения регистрационной процедуры владельцы гаражей будут в полной мере защищены государством и смогут законно распоряжаться имуществом по своему усмотрению.