

Документы и порядок оформления в собственность земли под гаражом



Законодательные органы Российской Федерации все пристальнее следят за сделками, в которых объектами являются участки земли с расположенными на них гаражами. Данный факт обусловлен стремлением обезопасить имущественные отношения и обеспечить защиту прав граждан. Государственные органы прилагают усилия, чтобы регистрация земли под гаражом во владение, осуществлялась по установленным действующими нормативно-правовыми актами процедурам.

Порядок оформления в собственность земли под гаражом в гаражном кооперативе

Данная процедура имеет зависимость от самого сооружения, в частности, в каком виде и каким образом оно было приобретено собственником.

Произвести регистрацию земли под гаражом вы сможете двумя способами, выбор которого зависит от вида приватизации:

- Приватизация доли в гаражном кооперативе;
- Индивидуально сооруженный гараж.

Каждый вариант обладает своими нюансами оформления, однако существуют несколько общих методик, которые нужно соблюдать каждому собственнику:

- Иметь документы о праве на владение гаражом;
- Данный участок земли должен иметь право на осуществление

данной процедуры;

- Само сооружение обязано обладать характеристиками капитального строения, а не временного.

Если вы состоите в кооперативе, то для регистрации земли во владение вам нужно получить согласие всех граждан, которые состоят в нем.

Данная процедура производится следующим образом:

- Напишите заявление и передайте его председателю кооператива;
- Необходимо чтобы все хозяева сооружений оформили право владения на них;
- Председатель кооператива обращается в администрацию с заявкой на выкуп земли в коллективную собственность, либо производит оформление договора аренды;
- Составляется протокол и происходит сбор нужных для регистрации документов;
- После принятия решения, выдается договор о продаже земли, либо осуществляется заключение договора аренды.

Если гараж является вашей личной собственностью, то методы оформления земли под ним значительно отличается от оформления в составе кооператива. Основное отличие состоит в том, что вам не нужно ожидать решения других лиц, находящихся в кооперативе для старта процедуры.

Для оформления земли под индивидуальным гаражом должны произойти следующие действия:

- Приобретите гараж;
- Ознакомьтесь с условиями выкупа земли в администрации или муниципалитете;
- Если ваш участок имеет свой кадастровый номер, то вы вправе оформить приобретение земли или заключить договор аренды;
- Если вас устраивают условия выкупа, то соглашение заключается.

Данный вариант подойдет тем владельцам, которые приобрели право на землю до 25 октября 2001 года.

Чтобы оформить право на владение землей, вам нужно не только составить определенное заявление, но и собрать пакет документов, без которых произвести оформление прав не представляется возможным.

Список таких документов выглядит следующим образом:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Заявление о приватизации земли;
- Кадастровый паспорт участка;
- Доверенность, если есть представитель;
- Документ, содержащий информацию о статусе земли;
- Документ, подтверждающий право владения гаражом;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о подтверждении права на землю (в случае отсутствия данного документа – подтверждение отказа из Росреестра).

После того как соберете все документы и подадите их в компетентный орган для рассмотрения, вам необходимо будет подождать. Время рассмотрения заявления – не более месяца.

Если итог рассмотрения – положительный, то вам необходимо заключить договор о передаче права собственности на землю, либо оформить договор аренды. Непременно после получения разрешения и оформления договора, зарегистрируйте свое право собственности на участок в Росреестре.

По усмотрению соответствующего департамента участки земли под гаражами могут быть выкуплены за определенную цену, которая составляет от одного до двадцати процентов от кадастровой стоимости, либо переданы безвозмездно. Стоимость участка земли устанавливается с учетом определенных условий.

Таковыми условиями могут быть:

- Стоимость участка может оговариваться в нормативных

документах;

- Цена участка не должна превышать кадастровую стоимость;
- Большое значение имеет местоположение участка;
- В учет идет площадь участка.

Следовательно, озвучить конкретную стоимость не представляется возможным. Реальную цену участков земли смогут назвать только местные власти. Она будет определена с учетом расположения участка, но, конечно, не будет больше кадастровой стоимости.

Как оформить землю в собственность под гаражом, если она в аренде

Так как пользователь участка не является его собственником, то оформить ее во владение он не сможет, потому что у него нет соответствующих прав. В этом и заключается главная особенность арендного договора в отличие от права собственности, то есть вы можете использовать участок, но не вправе распоряжаться его юридической судьбой.

Следовательно, сооружение сначала нужно приобрести, а потом уже думать об оформлении.

Как оформить гараж и землю под ним в собственность, если нет документов

До конца 2018 года вы можете воспользоваться правом на упрощенную регистрацию, предоставляемую программой «дачная амнистия».

Однако для этого необходимо предоставить определенное подтверждение факта законного обладания объектом недвижимости. В данном качестве могут выступать не только документальные доказательства, но и, например, показания собственников соседних с вашим объектом участков. Этот пункт

распространяется не только на само сооружение, но и на участок под ним.

Особенности оформления в собственность земли под гаражом

Участок земли под гаражом вы можете зарегистрировать на основании следующих фактов:

- Земля была приобретена раньше 30 октября 2001 года;
- Земля получена для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, огородничества или гаражного строительства;
- Вы имеете документы о передаче участка на праве собственности или пожизненного владения (либо без фиксации определенного вида права).

подавая документы в государственные органы, вы можете натолкнуться на определенные сложности, которые способны существенно усложнить процедуру:

- Нужные документы могут у вас отсутствовать по причине их потери. Восстановление займет некоторое время, которое затянет процесс;
- Если гараж располагается на территории новостроек, то оформление его во владение может существенно усложниться;
- Вы можете быть обладателем «самостроая», который не имеет законных оснований для существования. Для того чтобы приобрести право на землю, сначала придется оформить во владение строение. Возможно, придется сделать это через судебные органы;
- Если гараж располагается в боксе и имеет общий фундамент с иными постройками, то, так как он является частью Гаражно-строительного кооператива, его приватизация невозможна. В таком случае вы можете приобрести лишь долю в собственности.

В любом случае, нужно быть готовым к тому, что собственные права на собственность придется доказывать в судебном порядке.