

Как оформить парковочное место во дворе в собственность?



В 2018 году закон, в котором прописана площадь парковочных мест, был несколько изменен. Теперь для грузовых, легковых и других типов машин зафиксированы наибольшие и наименьшие параметры. Вместе с этим, место парковки автомобилей теперь является объектом недвижимости, а значит с ним можно совершать юридические действия (купить либо продать), а также разрешено оформить его в собственность, как дом.

Как законно оформить парковочное место во дворе

Законодательство РФ в ст. 1.29 Градостроительного кодекса РФ четко формулирует понятие машиноместо. Прописано, что им является участок парковки, огороженный, обозначенный линиями разметки либо механически отделенный, при этом данная область должна быть учтена в кадастровом реестре.

Это означает, что место парковки автомобиля предназначено только для размещения транспорта и должно быть зарегистрировано в органах государственного учета, как и любая другая недвижимость.

Соответственно, имеется возможность заполучить это место в собственное пользование (без возможности использования другими гражданами), но данная процедура является очень сложной.

Этапы ее проведения таковы:

- В первую очередь необходимо организовать совместное

собрание всех владельцев в дом, на котором провести голосование и по принципу большинства вынести вердикт, предписывающий перевести отдельную территорию, принадлежащую дому, в частную собственность или предоставить возможность ее арендовать ее для организации парковки автомобилей;

- Далее вместе с актом, составленным на собрании собственников (необходимо присутствие хотя бы половины жильцов, то есть кворум) и подписанным ими, обратитесь в органы кадастрового учета по месту жительства с целью подачи запроса на вызов специалиста, который должен провести соответствующие расчетные работы (их оплата производится жильцами);
- После этого соберите все необходимые бумаги (акт с результатами собрания, кадастровую схему территории, свой паспорт и документ, подтверждающий право собственности на квартиру, находящуюся в данном доме, для того, чтобы подтвердить, что вы проживаете именно по этому адресу) и обратитесь в орган кадастрового учета для внесения выделенной территории в государственный реестр;
- Получив справку в Кадастровой палате и подготовив проект участка, который составил специалист, проводящий работы, обратитесь в нужный департамент администрации города, чтобы получить разрешение на заявленные действия;
- После получения документа, подтверждающего одобрение вашего запроса, согласуйте проведение процедуры в местном отделении органов Роспотребнадзора;
- Получив нужные разрешения, начинайте работы по ограждению и разметке (оплачиваются жильцами дома).

Если придомовой участок не зарегистрирован как собственность жителей дома, значит, его собственником является администрация. В этом случае необходимо дополнительно заключить договор с этим органом власти, по которому указанная территория будет передана вам в аренду.

Приватизация территории, выделенной под парковку, проводится бесплатно, если собственник квартиры сможет документально подтвердить свои имущественные права на долю активов здания

Если основанием приобретения права собственности является договор купли-продажи, то владелец квартиры автоматически становится хозяином машино-места (в том случае, если оно находится на балансе дома и этот факт документально подтвержден).

Стать полноправными владельцами места парковки могут как хозяева квартир, так и организованная группа граждан, проживающих в каком-либо подъезде. Существенным минусом является тот факт, что парковочное место облагается налогом, как и любой объект недвижимости.

Если возникнет необходимость в переоформлении права собственности на машиноместо, то его нужно будет отделить специальным ограждением, либо другими элементами.

Право собственности на место парковки транспорта может быть закреплено при помощи приватизации только при условии, что машиноместо соответствует величине, установленной законодательством для таких объектов:

- Минимальная площадь – 5,3*2,5 метра;
- Максимальная площадь – 6,2*3,6 метра.

При выполнении всех предписаний оформление данного участка в собственность пройдет без проблем. Многоквартирным домам, у которых отсутствует парковочное место, необходимо его создать.

Обязательно необходимо ознакомиться со следующими предписаниями, прописанными в законодательных актах РФ:

- Расстояние от окон жилого помещения до места парковки машин должно в общем составлять 10 метров и более;
- При вместении 10 машин – 15 метров;
- Если рассчитано на 50 машин – не менее 50 метров;

- Парковочное место на 100-300 машин может быть организовано, только если оформлена проектная документация;
- Если высота стен жилого дома более 28 метров, необходимо организовать парковку, имеющую 2 выезда;
- Стоянка машин может быть организована только на расстоянии 50 метров от дома.

Организованная стоянка не должна мешать проезду другого транспорта или проходу пешеходов.

Этапы оформления парковочного места

Для регистрации места парковки автомобилей и для того, чтобы стать его полноправным владельцем, выполните следующие действия:

- Занести земельный надел в кадастровый реестр;
- Установить размеры территории;
- Оформить владение в собственность.

Для выполнения вышеперечисленных операций получите одобрение органов власти.

В законодательстве РФ прописано, что для запуска процесса передачи места парковки автомобилей в собственность, будущий владелец предоставляет следующие бумаги:

- Документы, содержащие информацию о размерах придомовой территории;
- Акты, которые составляет специалист, проводящий измерительные работы;
- Бумаги, доказывающие право собственности на квартиру в жилом доме;
- Письменное свидетельство передачи участка во владение жильцам;
- Протокол, составленный на собрании владельцев квартир.

Однако гражданам, которые хотят получить в свое распоряжение место парковки транспорта, обязательно нужно обратиться к

квалифицированным специалистам, оказывающим юридическую помощь. Они помогут собрать необходимые бумаги и разъяснить все пункты процедуры передачи участка в собственность.

Особая черта процедуры оформления – необходимость установления границ парковочного места. Из-за того, что большое количество таких участков не имеет ограждения в виде стен, существует особая процедура, позволяющая специалисту по кадастровым работам, опираясь на специально составленный проект, установить границы места остановки машин и внести соответствующие сведения в технический план. На самой парковке граничные точки обозначаются особой разметкой, нанесенной на пол краской или специальными наклейками.

Все размеры машиномест закреплены в принятых в 2011 году СНиП 21-02-99.

В данной бумаге прописано, что габариты места парковки автомобиля должны соответствовать следующим параметрам:

- По ширине достигать 2, 5 метра;
- По длине – 5,3 метрам.

Стоит отметить, что ширина линии разметки (максимальное значение – 0,1 метра), в указанные расстояния не входит.

Чаще всего на территории, принадлежащей зданиям, которые посещают большое количество человек (ТЦ, поликлиники, и другие общественные места), а также в построенных недавно жилых комплексах, от 10 до 20% выделенных машиномест отводится для использования инвалидами.

В данном случае размеры мест для парковки увеличиваются, и их значения составляют:

- 3,6 метра (ширина);
- 6,2 метра (длина).

В СНиП 21-02-99 прописываются правила, в соответствие с которыми происходит организация парковочных мест, а также

перечисляются материалы, используемые для выделения границ:

- Ограждение во дворах строится из бортового камня;
- Необходимо обязательное нанесение светоотражающей разметки на столбы, либо другие вертикальные сооружения;
- Разметка на асфальт наносится при помощи нитрокраски или термопластика. Но, к сожалению, чаще всего они заменяются недорогим водоэмульсионным красящим веществом, которое исчезает под воздействием различных условий через сезон.

Новые изменения, внесенные в законодательство в 2017 году, закрепляют габариты мест парковки автомобилей: минимальные – 5,3*2,5 метра, максимальные соответствуют величине, определенной для машин инвалидов.

С 01.01.2017 г. парковочные места рассматриваются как объекты недвижимости.

Это означает, что появилась возможность купить его в ипотеку одновременно с квартирой, оставить в наследство, продать и оформить на него право собственности как на любой недвижимый объект.