

Как оформить земельный участок под гаражом в собственность?



Владельцы гаражей в Российской Федерации возвели данные сооружения до того момента, как оформление в собственность земли, на которой стоят гаражные постройки, стало обязательным. Гражданин, возводящий сооружение, даже не задумывался, что собственником участка, использовавшегося для постройки, является государство.

На сегодняшний день в случае, если отсутствует официальная бумага, подтверждающая, что земля, на которой построен гараж, находится в собственности одного и того же гражданина, владелец может потерять данное сооружение после продажи участка третьим лицам. По этой причине подобная тема приобретает большую популярность.

Что прописано о подобных ситуациях в законе? Он определяет, что владелец строения, в нашем случае – гаража, имеет приоритет при приобретении земли, на которой он возведен, в собственность.

Оформление земельного участка под гаражом в собственность

Лицо, являющееся владельцем гаража или любого другого сооружения, имеет первостепенное право на оформление в собственность надела, на котором оно расположено – данное положение прописано в действующем законодательстве РФ.

Стоит знать, что цена на приобретение участка не может превышать ту, которая прописана в кадастровом реестре – это

положение закреплено в Земельном кодексе РФ.

По факту гражданин, которому принадлежит гаражная постройка, становится и владельцем земли под ней. А точнее, в момент возведения гаража приобретается право собственности и на участок, на котором производится застройка.

Важно также учесть следующий нюанс: только здание, расположенное отдельно от прочих строений, которое имеет обособленный въезд, и собственный фундамент по законодательству РФ является гаражом.

В случае если постройка имеет единые стены или фундамент, а также общий въезд с другими сооружениями, то она считается не гаражом, а частью гаражного кооператива. Земельный участок под подобным строением нельзя отдельно перевести в частную собственность.

Собственник подобного строения может приобрести только часть земельного имущества, принадлежащего кооперативу.

Если гаражная постройка входит в кооператив, то до тех пор, пока владельцы всех зданий не получат бумагу, подтверждающую, что они являются собственниками и владеют недвижимостью на законных основаниях, начинать оформление земли в собственность нельзя.

В процессе приватизации земельных участков под гаражными постройками важно учитывать следующие тонкости процедуры:

- Производить оформление земель можно только после того, как все владельцы получат бумаги с подтверждением прав собственности;
- Процесс получения свидетельств пойдет в ускоренном темпе, если привлечь к этому делу лиц, занимающих руководящие должности в гаражном кооперативе. Они доведут до сведения владельцев гаражей, в ходящих в данное объединение, что нужно собрать необходимые комплекты бумаг и оформить свидетельства;

- Когда все бумаги будут собраны, подайте коллективный запрос в местный муниципалитет. Если после рассмотрения обращения, ходатайство будет одобрено, то каждый участок земли, на которой возведена гаражная постройка будет переведен в собственность владельцев.

Перед подачей коллективного запроса, проконтролируйте, чтобы на нем имелись подписи всех членов гаражно-строительного кооператива. В этом случае приватизировать наделы под построенными гаражами будет намного проще.

В России действует Закон «О дачной амнистии», положения которого определяют, что в случае, когда лицо может предоставить доказательства того, что имеет на землевладение определенные права, у него появляется возможность оформить надел в собственность в упрощенном порядке, в том числе приватизировать все постройки, возведенные на данном участке, в том числе и гараж.

Если в запросе на проведение процедуры по упрощенной схеме отказано, и в ответе предлагается оформить собственность по более долгому пути, описанному ранее, то подайте исковое заявление в судебный орган. Сделайте это как можно быстрее: срок рассмотрения ходатайства занимает два месяца, а Закон «О дачной амнистии» скоро престанет действовать.

Перед тем, как начинать указанную процедуру, ознакомьтесь с законодательными актами, указанными ниже:

- Земельным кодексом РФ, редакция которого утверждена 28 декабря 2018 года, в особенности с пунктом 1.2 статьи 36 и статьей 29, содержащейся в 5 главе;
- ФЗ №93 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», принятом 30 июня 2006 года (перестал действовать 1 марта 2015 года);
- Принятым 13 сентября 2011 года приказом

Минэкономразвития №475.

Ходатайство подается вместе со следующим комплектом бумаг:

- Копии паспортов всех граждан, являющихся участниками гаражного объединения;
- Копия всех сертификатов, подтверждающих право собственности на имущество, выданных членам кооператива;
- Копия документа, отражающего что данное объединение было соответствующим образом зарегистрировано, а также доказательства того факта, что земля будет передана членам гаражно-строительного кооператива.

Обработка запроса длится месяц. За это время должно быть принято решение, подтверждающее передачу надела, который находится на оформлении, пайщикам на условии дальнейшего внесения денежной суммы за участок.

В случае если договор аренды на земли, находящиеся под гаражными постройками, был заключен гаражным объединением до 30 октября 2001 года, они могут быть приватизированы на безвозмездной основе. При других условиях за наделы нужно будет выплатить определенный взнос, который, однако, не может превышать его стоимости, прописанной в кадастре.

После того, как на договоре купли-продажи будут проставлены подписи сторон, сделайте запрос в органы Росреестра, для того, чтобы официально зарегистрировать заключенную сделку. Учитывая тот факт, что собственник постройки имеет первоочередное право на приобретение землевладения, в случае отказа сразу же подавайте исковое заявление в суд.

В настоящее время большое количество ГСК вычеркнуто из реестра, в котором указаны все действующие юридические лица. Причиной этому послужило принятие новых законов, согласно которым вся документация ГСК подлежит обязательной перерегистрации и проверке на соответствие со всеми новыми положениями.

По факту, должностные лица многих ГСК игнорируют требования законодательства. Большое количество ГСК, неправильно поняв новые законы, произвели регистрацию новых юр. лиц, используя при этом старые наименования.

Именно по этим причинам нередко возникают ситуации, когда к собственнику гаража, уже выплатившему требуемый взнос, и пришедшему вместе с обмерами, произведенными БТИ и справкой, в органы Росреестра, предъявляются требования предъявить учредительные документы кооператива.

Но получается, что в соответствии с новыми актами, данная территория никогда не предоставлялась соответствующему ГСК. Данная ситуация не подлежит даже судебному разрешению. В законе подобные гаражные постройки называются самостроями.

Для того чтобы решить появившуюся проблему необходимо восстановить прежнее юр. лицо. Данная процедура занимает всего пару месяцев и не является особо сложной.

Еще одной часто возникающей проблемой является тот факт, что в некоторых ГСК гаражи возводятся на участках, которые уже не входят в выделенную объединению территорию. Участники кооператива, недавно вступившие в объединение и уплачивающие положенные всем членам платежи, абсолютно уверены, что приобретают собственность на законных основаниях. На самом деле это не соответствует реальному положению вещей.

Причиной данного заблуждения является невнимательное изучение документации объединения, которую обязан при личной встрече предоставить председатель ГСК, показывающей, входит ли желаемый надел в данный кооператив и можно ли производить на нем постройку сооружений на законных основаниях. Следствием данной рассеянности являются проблемы, возникающие при регистрации землевладений.

Еще одним фактом, создающим сложности при оформлении наделов, входящих в ГСК, является прописанное в законе положение, что приватизировать землю под гаражной постройкой можно только в

том случае, если здание стоит отдельно, имеет собственный фундамент и выезд.

Постройки гаражного типа в ГСК чаще всего имеют общую стену, а значит назвать его отдельно строящим строением нельзя, а значит, начать приватизацию земли можно только в случае, если все собственники строений, входящих в гаражный ряд, дадут свое согласие.

Если учесть все тонкости, то можно увидеть, что процесс оформления в собственность участков земли может занять много времени, так как чаще всего требуется предоставить дополнительные бумаги, либо произвести какие-либо исправления документации.

В процессе приватизации земель придется расстаться с некоторой денежной суммой:

- Для того чтобы получить необходимый сертификат, уплачивается пошлина в пользу государства. Ее размер для физических лиц – 200 рублей, для организаций – 600;
- Если имеется необходимость в судебном разбирательстве, то на судебные издержки нужно отдать 500 рублей, а 1500 рублей заплатить за обмеры, которые делает БТИ. Учитывайте также расходы, которые потребует судебное представительство;
- Землеустроительные работы стоят 10000 рублей.

Если не учитывать оплату услуг юристов, то приватизация участка обойдется в 15000 рублей.

Список бумаг, которые необходимо собрать для того, чтобы зарегистрировать надел, а также перечень обязательных процедур и их стоимость утверждается территориальной администрацией. В каждом субъекте РФ устанавливаются свои требования, их можно узнать в органах местного самоуправления.

Подводя итог, стоит отметить, что приватизация земли под гаражной постройкой, несмотря на проблемы, которые могут

возникнуть в процессе оформления земель, имеет существенные плюсы. К ним в первую очередь относится повышение цены на постройку гаражного типа и землю под ней в полтора раза.