

# Как оформить землю в собственность под гаражом в ГСК?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как оформить землю в собственность под гаражом в гаражном кооперативе?



Согласно действующим ныне нормам, все соглашения с недвижимыми объектами являются соответствующими закону только тогда, когда существует сертификат на землю, находящуюся под сооружением. При приобретении гаража, земельный участок под ним формально переходит в собственность покупателя.

Ему выставляется платеж за пользование землей, величиной соответствующей сумме земельного налога. Но приобретатель, не осуществивший оформление земли должным образом, не вправе повелевать ей по своему желанию. То есть он не сможет ни реализовать ее, ни отдать в залог, ни передать в наследство, ни отдать в аренду.

Также на земле, которая не была оформлена, нельзя эксплуатировать сооружения по своему желанию, например, производить их реконструкцию, надстроить верхний этаж и так далее. Всякое такое действие необходимо согласовывать с районной или городской администрацией.

При правильном же оформлении земли, владелец избежит данных проблем. Поэтому данная статья посвящена объяснению, как корректно оформить землю членам гаражно-строительного кооператива.

# **Оформление земли под гаражом в собственность в гаражном кооперативе**

Для чего нужно оформлять надел земли, находящийся под гаражом, в личное владение, если подавляющее большинство гаражей в России возведено стараниями гаражных кооперативов на землях государства, отведенных целенаправленно для данных целей на условиях бессрочного пользования?

Многих вводит в заблуждение понятие «бессрочное пользование». Встречая его, представляется уверенность и стабильность – никто не сумеет отнять такой участок. Однако на самом деле, это совершенно не так.

**Государственные и муниципальные власти имеют право на распоряжение наделами, переданными в бессрочное пользование, и могут даже изменять статус данных земель.**

Естественно, разрушить единовременно большой гаражный кооператив и возвести, например, торговый комплекс, вряд ли смогут без проведения длительных процедур согласования. Но и недооценивать такую возможность не стоит.

В таком случае для чего оформлять во владение, если власти все равно вправе повелевать наделом по своему желанию? Для того чтобы в случае сноса сооружений, собственники приватизированных земель получили от государства компенсацию. Помимо этого, владельцы земли вправе требовать налоговые вычеты.

**В том случае, если и гараж, и земля под ним будут находиться в собственности одного и того же лица, величина компенсации будет существенно выше. При этом повысится и рыночная цена самого гаража. Конечно, возрастет и размер земельного налога, но его повышение будет не толь значительно.**

Согласно ныне действующему земельному законодательству собственник сооружения владеет предпочтительным правом на приватизацию участка земли, находящегося под ним. Лица, в чьем владении пребывают разные недвижимые объекты, находящиеся на государственной или муниципальной земле, имеют привилегированную возможность оформления имущественных прав на данную землю.

Необходимо внимательнее рассмотреть такие определения, как здание, постройка, сооружение. Предполагается, что гараж, в общепринятом понимании, – это стоящая особняком постройка, которая имеет несвязанный с другими сооружениями фундамент, индивидуальный въезд и другое.

Если гараж располагается в гаражном боксе, что повсеместно происходит в гаражно-строительных кооперативах, приватизировать землю не представляется возможным. Единый фундамент и стены не дают право отнести такой гараж к категории самостоятельного сооружения. То есть он является частью собственности кооператива и не может быть разделен.

**Механизм осуществления действий по приобретению права владения будет зависеть от того, сепаратно ли располагается гараж или располагается в боксе, а также от статуса земли.**

**Если гараж располагается в кооперативе, осуществите следующие действия:**

- Обсудите с его членами вопрос приобретения прав;
- Проведите общее собрание;
- Результаты собрания зафиксируйте в протоколе;
- Каждый владелец гаража должен составить заявление в орган местной администрации, ведающий имущественными вопросами, о регистрации права на долю земли в кооперативе.

Протокол собрания направьте в департамент имущественных отношений вкуче с другой требующейся документацией.

**Для определения права владения представьте следующие документы:**

- Свидетельство о праве собственности на гараж;
- Справка из Бюро технической инвентаризации на гараж (выдается после проведения обмера помещения и создания технического плана);
- Правоустанавливающие документы на землю (договор бессрочного пользования, аренды);
- Протокол собрания членов гаражно-строительного кооператива;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

В определенных случаях вместо свидетельства о собственности члены кооператива имеют на руках специальные книжки, что неправильно, так как данный документ не позволит им повелевать своим гаражом.

Заниматься оформлением возможно через представителя. Оформленная у нотариуса доверенность позволяет вести дела от имени владельца определенного гаража, представлять интересы членов гаражно-строительного кооператива в местных органах власти и в Росреестре.

На сегодняшний день многие гаражно-строительные кооперативы удалены из реестра существующих юридических лиц. Данная коллизия произошла в связи с тем, что по новым нормам права все кооперативы обязаны были осуществить перерегистрацию собственных уставных документов согласно изменившимся правилам. Но на деле подавляющее большинство председателей кооперативов проигнорировало данные нововведения. Некоторые гаражно-строительные кооперативы, не поняв норму, зарегистрировали новые юридические лица с предыдущим наименованием.

В итоге собственник гаража, заплатив пай и наведавшись в Росреестр со справкой и обмерами из Бюро технической инвентаризации, предназначенными для регистрации собственного

надела, столкнется с требованием представить учредительные документы кооператива. Но согласно новым учредительным документам, этот надел земли данному кооперативу никогда и не предоставлялся. Эта проблема не разрешается даже в судебном порядке, так как по закону данные гаражи определяются как самостоятельные постройки.

**Решением этой проблемы является возрождение старого юридического лица. Данная процедура не очень трудна и отнимет не больше нескольких месяцев.**

Другая важная тема – во многих кооперативах сооружение гаражей давно перешло за пределы выделенной им площади. Члены кооператива, вступая и оплачивая взносы, думают, что они владеют законным имуществом, хотя, на самом деле, это не так.

Основанием возникновения данной неприятности является отсутствие внимания при вступлении в гаражно-строительный кооператив. Владелец, контактируя с председателем, не анализирует документы кооператива на соответствие принадлежности определенного участка, а также не узнает, правомерно ли в данном месте создавать пристройку. В результате, оформляя землю, можно столкнуться с большими трудностями.

Еще одним фактором, усложняющим оформление гаража в кооперативе, является тот факт, что согласно существующим правовым нормам, земля под гаражом подлежит оформлению тогда, когда сам гараж является самостоятельным строением, обладает собственным фундаментом и въездом.

Кооперативный же гараж имеет стены, являющиеся общими для смежных гаражей, то есть он не является отдельным сооружением, поэтому землю можно оформить, только заручившись согласием всех хозяев примыкающих гаражей.

Учитывая все рассмотренные нюансы, механизм оформления земли в гаражно-строительном кооперативе может занять более длительное время, так как могут понадобиться дополнительные документы, а

также их правка.

### **Приблизительные траты на оформление земли:**

- При оформлении сертификата вносится государственная пошлина в размере двухсот рублей для физических лиц и шестисот рублей для юридических;
- При обращении в судебные органы государственная пошлина на судебные издержки составит около пятисот рублей. Обмеры Бюро технической инвентаризации стоит тысяча пятисот рублей. Оставшиеся расходы затрагивают судебное представительство заявителя;
- Межевание надела стоит примерно десять тысяч рублей. В среднем, не прибегая к помощи юристов, оформление земли стоит около пятнадцати тысяч рублей.

Список необходимых документов, требующихся для регистрации земли, а также цена всех процедур устанавливается местными органами власти. Этот перечень документов может претерпевать изменения в зависимости от района, поэтому уточняйте данный вопрос по месту вашей регистрации.

Подытоживая, стоит отметить, что, несмотря на вероятные трудности, оформление земли во владение имеет свои значительные преимущества. Завершив процедуру оформления, можно увеличить стоимость гаража в полтора раза.