

Как приватизировать землю под гаражом по закону РФ?



Для получения возможности полноправно распоряжаться гаражом необходимо оформить землю, на которой он расположен. В представленной статье будут освещены вопросы, как грамотно провести приватизацию земли под гаражными застройками, подробно рассмотрены особенности данной процедуры.

Как приватизировать землю под гаражом в собственность

В соответствии с нормами действующего законодательства владелец построек вправе провести процедуру приватизации земельного участка, используемого для строительства в упрощенном режиме. Это правило применимо и в отношении земельных наделов, находящихся в государственной собственности. Процедура регистрации земли с расположенными на ней строениями регулируется положениями статьи 39.2 Земельного Кодекса РФ.

В законе применяются термины «здание», «строение», «сооружение». Данные определения соотносятся и с гаражными постройками. Гараж – это самостоятельное строение, имеющее фундамент и отдельный заезд. В настоящее время актуальны ситуации, когда необходимо узаконить гараж, расположенный в боксе (парковочное место).

Подобное самостоятельное неотделимое имущество проходит регистрацию в составе совместной собственности. Земельный участок, расположенный под гаражным массивом регистрируется в целом, с указанием конкретных частей, принадлежащих собственникам мест в боксе.

Этапы приватизации земельного участка, расположенного под гаражным комплексом, находящимся в коллективной собственности следующие:

- организация проведения общего собрания по решению вопроса о необходимости приватизации земли;
- внесение платы за предоставления части земельного комплекса каждым владельцем гаража;
- направление заявки в организацию, оказывающей услуги по кадастровому учету участка, принадлежащему жилищно-строительному кооперативу;
- получение информации о кадастровой стоимости общего участка земли и долей каждого предполагаемого собственника.

В случае несогласия кого-либо из пайщиков внести плату за долю земельного надела (выкупить землю) исключайте его из состава кооператива. Процедура регистрации проводится только при единогласном согласии всех пользователей участка на выкуп своей доли.

Результаты голосования участников кооператива оформляйте протоколом и вместе с комплектом документов, подтверждающих право на приватизацию, подавайте уполномоченный орган.

Список документов, необходимых для приватизации участка:

- учредительные документы об образовании кооператива;
- протокольное решение, подписанное представителями правления кооператива;
- документ о постановке на учет в налоговой инспекции;
- свидетельства о праве собственности на гараж от каждого члена кооператива;
- документы, удостоверяющие личность участников общества.

Период рассмотрения и проверки документов администрацией города или муниципального образования составляет не более месяца. По результатам принятия решения выносится постановление о возможности проведения приватизации или об

отказе в выделении участка в собственность пайщиков кооператива.

В случае положительного ответа уполномоченного органа, обращайтесь в службу Росреестра с заявлением о необходимости регистрации земли, расположенной под гаражным массивом. В срок, не превышающий 10 дней, органом юстиции выдаются свидетельства о праве собственности на долю земельного участка каждому участнику кооператива. В результате проведения регистрационных действий участок будет находиться в правовом режиме долевой собственности всех членов кооператива.

После 2001 года передача земельных наделов в бессрочное пользование прекращена. Все собственники, имеющие документ о бессрочном пользовании (выданный до 2001 года) на землю, имеют право приватизировать этот участок в особом упрощенном порядке.

При данных обстоятельствах решение собрания участников ГСК не потребуется. От оплаты выкупа части земельного участка бессрочные пользователи земли освобождены. Эти послабления для потенциальных собственников земли предоставлены государством в рамках, так называемой, дачной амнистии (льготная регистрация права собственности).

Более сложная процедура проведения приватизации земли, находящейся под гаражами, установленными во дворах многоквартирных жилых домов. Для узаконивания этого процесса организуйте созыв общего собрания жильцов и укажите в повестке заседания вопрос о необходимости оформления участка под гаражным массивом в собственность. При успешном разрешении вопроса обращайтесь в организацию, оказывающую услуги по межеванию земель с заявлением на разграничение участка.

Имея на руках кадастровый план участка, иницируйте процедуру выкупа земли у ТСЖ или государственного органа (в зависимости от того, в чьем ведении находится участок). После оплаты всеми членам кооператива своих паев, заключительным этапом

узаконивания прав на землю будет государственная регистрация в службе Росреестра.

Упрощенная схема приватизации земельного комплекса, на которой возведен гаражный массив, включает в себя следующее:

- оформления прав на строения, расположенные на земле, подлежащей приватизации;
- сбор необходимых документов, доказывающих право получения участка в собственность;
- подача обосновывающих документов и ходатайств в уполномоченный орган для оформления собственности на землю;
- бесплатная передача участка во владение (для граждан, получивших бессрочное право пользования землей или принявших земельный надел в порядке наследования до 2001 года).

Законодательством предусмотрен льготный режим по оформлению земли для граждан, получивших участки в порядке дачной амнистии (до 2001). Оформление межевания участка не является обязательной процедурой для этой категории лиц.

Достаточно предъявить в орган регистрации технический паспорт на гаражное строение. После процедуры регистрации в органах Росреестра сведения об участке, переданном в собственность, заносятся в ЕГРП, и с этого момента пользователь земли становится полноправным владельцем земельного участка под гаражом.

Информационное обеспечение деятельности государственных служб позволяет передать сведения для Росреестра без посещения данного органа. Сдать документы на регистрацию земли вы можете через многофункциональные центры, выбрав для посещения удобное для вас время (можно записаться на сайте), а также воспользоваться возможностями информационного портала государственных услуг (например, для заказа и сбора необходимых документов и выписок).

В случае возникновения спорных ситуаций и непонятных моментов в процессе оформления документов посетите территориальное подразделение Росреестра. В службе регистрации на бесплатной основе вы можете получить любую консультацию по грамотному и наиболее удобному способу оформлению земли в собственность.

Особенности приватизации земельного надела, находящегося во владении под гаражным кооперативом:

- начинайте процедуру оформления земли в собственность с получения справки о прохождении обязательной регистрации ГСК в местной администрации (выдает правление гаражного кооператива);
- закажите документ о характеристиках земельного участка в службе БТИ;
- подавайте документы на получение права собственности на земельный надел в территориальное подразделение Росреестра.

Необходимо запомнить, что земельный комплекс будет приватизирован только после оформления прав на гаражное строение. Не зарегистрировав постройку, получить свидетельство о собственности на землю под гаражом невозможно.

При коллективном пользовании гаражным массивом необходимо подождать пока все дольщики оформят свои права на принадлежащие им гаражи и только после этого начинать процесс приватизации земли.

Как правило, подготовкой необходимой документации для приватизации земель под гаражным комплексом занимается дирекция ГСК. После сбора, подтверждающих право собственности документов, подавайте коллективное обращение в администрацию муниципального образования, в чьем ведении находится земля.

Проверьте, чтобы заявку на выделении участка в собственность подписали все члены ГСК. При подаче обращения приложите документы, доказывающие права дольщиков на оформление земли в собственность.

По истечении 30 дней по итогам рассмотрения представленных документов местная администрация выносит решение о разрешении процедуры приватизации или об отказе с мотивированным обоснованием причин.

Процедура приватизации земли предполагает безвозмездную передачу участка в личное владение. Однако получение подтверждающих право приватизации документов придется оформлять на платной основе. Также законом определена необходимость оплаты госпошлины за регистрационные действия (выдача свидетельства, внесение изменений в ЕГРН).

Самой дорогостоящей услугой для оформления приватизации является получение отчетных данных о состоянии участка (выдается службой БТИ). За данный вид работ необходимо заплатить не менее 3-4 тысяч рублей.

Оплата государственной пошлины для регистрационных действий определена в следующих размерах:

- 1000 руб. за выдачу свидетельств о собственности на землю для граждан;
- 15 тыс. руб. за выдачу свидетельств для организаций.