



КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ярославская кадастровая палата разъяснила, что нужно знать при покупке гаража в преддверии «гаражной амнистии»

Не секрет, что многие гаражные кооперативы, которыми автовладельцы пользуются до сих пор, создавались еще в советские времена и документы у многих владельцев гаражей попросту отсутствуют. Это создает массу проблем для владельца имущества. Гражданин не может законно провести коммуникации к объекту, не имеет возможности продать его, подарить или застраховать. Постройки, юридический статус которых не определен, считаются самовольными и подлежат сносу.

Как правило, существует два варианта предложений при продаже гаража: когда в собственности находятся и земля, и гараж, и вариант с переписыванием членской книжки. Первый, естественно, более дорогой. В таком случае, есть ли принципиальные отличия между этими вариантами? Возможно ли гараж, приобретенный по членской книжке, оформить в собственность?

Если выбирать один из двух вариантов то, конечно же, лучше выбрать тот вариант, где документы у продавца на объект недвижимости уже оформлены. Если рассматривать второй вариант, то членская книжка не является документом на основании которого возникает право собственности на объект недвижимости (гараж), книжка лишь подтверждает, что физическое лицо является членом гаражного кооператива.

«Право собственности на гараж подтверждается исключительно документами о государственной регистрации права на него, т.е. когда сведения об объекте недвижимости занесены в Единый государственный реестр недвижимости», – отмечает эксперт **ярославской кадастровой палаты Владимир Фомин.**

Таким образом, продать гараж, просто переписав членскую книжку нельзя. Для продажи такого гаража, продавец должен будет надлежащим образом оформить на него документы, зарегистрировав свое право в органах государственной регистрации прав. И тут следует учитывать, получалась ли разрешительная документация для строительства гаражного кооператива, выдавалось ли разрешение на ввод его в эксплуатацию. В случае отсутствия таких документов, объект будет считаться самовольной постройкой. Продавцу придется обратиться в суд, для того чтобы основанием

возникновения права послужило судебное решение. Для покупателя это может обернуться неоправданно долгим ожиданием.

Однако миллионы наших сограждан в скором времени смогут стать полноценными владельцами своих гаражей.

В правительстве России разработан федеральный закон о «гаражной амнистии», который должен заполнить пробелы текущего законодательства. Законопроект разрабатывался на протяжении двух лет, и 5 апреля подписан президентом Владимиром Путиным. Закон вступит в силу с 1 сентября 2021 года.

«Упрощение процедуры оформления прав на гараж, существенно облегчит жизнь автовладельцев, вместе с тем, не стоит забывать, что постройки должны быть капитальными (в виде гаража или бокса в ГСК), простроенными до 2004 года. И располагаться они должны на муниципальной или государственной земле. Самовольные или стихийные постройки легализованы не будут», – предупреждает эксперт **Владимир Фомин**.

По оценкам депутатов Госдумы, "гаражная амнистия" коснется более 3,5 млн россиян.