

# В Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» линия

18 апреля 2019 г. заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова провела «горячую» телефонную линию по вопросам оформления прав на гаражи.

В ходе «горячей» телефонной линии поступило более десяти звонков, в которых задавались вопросы о порядке оформления прав на гаражные боксы. Поступили вопросы о законопроекте о «гаражной амнистии», который предоставит возможность в будущем зарегистрировать права на гаражи без судебного решения. Поступили также вопросы по находящимся в производстве делам при оказании государственной услуги по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на гаражные боксы.

Заявители получили полные ответы, разъясняющие положения существующего законодательства и проекта нового закона.

1. **Что изменится с принятием закона о «гаражной амнистии»?**

В 2019 году Минэкономразвития России разработан проект федерального закона о гаражах и порядке их приобретения. Основная цель нового законодательного проекта – регулирование вопросов статуса и деятельности гаражных и гаражно-строительных кооперативов, а также оформления прав на объекты гаражного назначения.

Закон позволит на первоначальном этапе оформить земельные отношения под гаражом, а потом зарегистрировать на него права.

На сегодняшний день отношения по строительству гаражей и возникновением на них права собственности граждан регулируются как современными законодательными актами, так и советского периода. В законе не содержится отдельных норм права, регулирующих деятельность гаражно-строительных кооперативов. Гаражный бокс, гараж относятся к объектам недвижимости – здание или помещение.

Члены гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки сталкиваются с трудностями из-за отсутствия документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи;

- отсутствуют права на земельные участки;

- отсутствует ввод объектов в эксплуатацию, поскольку строительство таких гаражей зачастую осуществлялось более полувека назад.

Законопроект предлагает определение таких понятий, как «индивидуальный гараж», «коллективный гараж», «гаражный бокс». Понятия «гаражный кооператив», «гаражный потребительский кооператив» и «гаражно-строительный кооператив предлагается считать равнозначными.

Важным моментом в проекте закона являются нормы права, определяющие процедуру регистрации и кадастрового учета на гаражи. В законе установлен более простой порядок, чем сегодня установлено положениями закона «О государственной регистрации недвижимости».

Ожидаемый срок вступления закона в силу – 2020 год.

1. **Что необходимо для регистрации права на гаражный бокс, если регистрация приостановлена?**

Как правило, самой распространенной причиной приостановления регистрации прав на гаражные боксы является отсутствие каких-либо документов, подтверждающих факт создания самой постройки гаража, в связи с чем она квалифицируется как самовольная постройка. Зачастую у гаражного кооператива отсутствуют и землеотводные документы для строительства зданий гаражей.

При рассмотрении заявления о регистрации права на гаражный бокс в таком здании государственный регистратор принимает меры по получению дополнительной информации: делает запросы в архивные службы, органы власти, в которых могут иметься сведения о выделении земли для строительства здания гаражей, архитектурные инспекции, обладающие информацией по приемке в эксплуатацию зданий.

Существует и проблема с постановкой гаражного бокса на кадастровый учет. Если у гражданина нет технического документа, выданного органами БТИ до 1 марта 2013 года, такой гаражный бокс не является ранее учтенным, Его можно поставить на кадастровый учет только одновременно со зданием и всеми боксами, в нем находящимися. Эта процедура трудоемка и затратна для обычного владельца гаража.

Выходом из сложившейся ситуации является оформление прав на гаражный бокс и его постановка на кадастровый учет на основании вступившего в законную силу решения суда.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***