

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области

Пути оформления прав членами ГСК на земельный участок под гаражами

Варианты оформления членами ГСК прав на земельный участок, находящийся под гаражами в составе ГСК, зависят от наличия зарегистрированных в установленном порядке прав на гаражные боксы и документов на земельный участок. Однако, в любом случае, даже если у членов ГСК на руках имеются документы о предоставлении земельных участков под принадлежащим каждому гаражным боксом, выданные в 90-х годах в ходе проводимой в то время земельной реформы, объектом недвижимости является только земельный участок ГСК в целом. Такой земельный участок может быть оформлен собственниками гаражных боксов в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Квадратные метры, указанные в свидетельствах на право собственности или на право пожизненного наследуемого владения, входят в состав земельного участка ГСК, объектами недвижимости, обладающими индивидуально-определенными признаками, а, следовательно, и объектами права не являются. В связи с этим, государственная регистрация прав, основанных на таких документах в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) не представляется возможной. Также не представляется возможным внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о таких правах в порядке исправления технической ошибки в силу прямого запрета, установленного ч.1 ст.61 Закона о регистрации. Данные положения никоим образом не нарушают права членов ГСК, поскольку отсутствие в ЕГРН сведений о таких правах не ограничивает права членов ГСК на приобретение земельного участка в собственность и не препятствует реализации данного права. Поэтому обращение членов ГСК в Управление Росреестра по Ульяновской области (далее - Управление) с заявлениями о внесении в ЕГРН сведений об указанных правах является излишним. По таким заявлениям Управлением принимаются решения об отказе.

Теперь непосредственно об оформлении прав на земельные участки ГСК.

При оформлении прав на земельный участок ГСК возможны 3 ситуации.

Первая ситуация: право собственности членов ГСК на принадлежащие им гаражные боксы в составе ГСК зарегистрировано в ЕГРН в установленном порядке. В этом случае члены ГСК могут обратиться в орган, уполномоченный по распоряжению земельными участками, с заявлениями о предоставлении земельного участка ГСК в общую долевую собственность на основании ст.39.20. Земельного кодекса Российской Федерации. (далее - ЗК РФ). Данным правом обладают все собственники гаражных боксов, независимо от наличия или отсутствия у них документов о предоставлении земельных участков под принадлежащим каждому гаражным боксом.

В городе Ульяновске таким уполномоченным органом является Министерство

г.Ульяновск, ул. Спасская, д.3, в других муниципальных образованиях Ульяновской области - районные администрации.

Вторая ситуация: у членов ГСК имеются документы о предоставлении земельных участков под принадлежащими им гаражными боксами, созданными до дня вступления в силу Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (10.01.2005), права на которые не зарегистрированы в ЕГРН в установленном порядке.

В этом случае, членам ГСК в целях оформления прав на земельный участок, в первую очередь, следует оформить права на гаражные боксы. Для этого необходимо обратиться в любое из обособленных подразделений МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав с приложением технического плана гаражного бокса, подготовленного кадастровым инженером в электронном виде, и правоустанавливающего документа на гаражный бокс, например, справки ГСК, подтверждающей внесение паевого взноса за гараж, вступившего в законную силу решения суда о признании права, свидетельства о праве на наследство.

Важно отметить, что государственный кадастровый учет гаражных боксов, являющихся помещениями, возможен только при наличии в ЕГРН сведений о здании (п.10 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943).

Поэтому, если ранее государственный кадастровый учет здания ГСК не осуществлялся, членам ГСК одновременно с подготовкой технических планов на гаражные боксы необходимо подготовить технический план здания ГСК. Заявление о государственном кадастровом учете здания с приложением технического плана здания, подготовленного кадастровым инженером в электронном виде, следует представить одновременно с заявлениями о государственном учете гаражных боксов и государственной регистрации прав на них.

После осуществления учетно-регистрационных действий в отношении здания ГСК и гаражных боксов, членам ГСК, ставшим правообладателями гаражных боксов, следует обратиться в вышеуказанный уполномоченный орган по месту нахождения земельного участка с заявлением о предоставлении такого земельного участка на основании ст.39.20. ЗК РФ.

Третья ситуация: у членов ГСК отсутствуют документы о предоставлении земельных участков под принадлежащими им гаражными боксами и права на гаражи не зарегистрированы в ЕГРН в установленном порядке.

В этом случае право общей долевой собственности на земельный участок ГСК может быть оформлено членами ГСК в порядке «гаражной амнистии», введенной Законом Ульяновской области от 21.06.2016 №84-ЗО «О предоставлении членам гаражных кооперативов земельных участков, на которых расположены гаражи, в собственность бесплатно». По вопросу оформления прав на земельный участок в порядке «гаражной амнистии» необходимо обратиться в Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области, расположенное по адресу: г.Ульяновск, ул. Спасская, д.3.