

## **Гараж: нужно ли оформлять в собственность?**

Гараж для большинства семей в России – это особый «мир». Как правило, в нем хранят не только семейное сокровище – автомобиль, но и спортивные вещи, хозяйственные принадлежности, инструменты. И, конечно же, мы не представляем себе гаража без погреба со всеми запасами на суровую зауральскую зиму.

Пик строительства гаражных кооперативов (ГСК) в нашем городе пришелся на конец 70-х – начало 90-х годов прошлого века. Отвод земельных участков для возведения ГСК часто осуществлялся бессистемно. То, что строилось фактически за счет самих членов ГСК, часто не соответствовало проектам. Да, и сами проекты застройки гаражных кооперативов в «лихие 90-е» и в последующие годы, с частой сменой председателей, зачастую были утрачены.

Сегодня совсем небольшое количество гаражей имеет полностью оформленные документы: технические паспорта и Свидетельства на право собственности, как это было ранее, либо технические планы и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, как это установлено современными требованиями.

Нужно ли все-таки позаботиться об оформлении всех необходимых документов на свой гараж? Ведь это затраты средств и времени, сбор документов.

Простая житейская ситуация: вы переезжаете в другое место, например, в другой район города. Гараж перестает быть в шаговой доступности. Надо продать старый, купить новый поближе. Все казалось бы просто. Но именно здесь и начнутся проблемы. Все равно придется тратить деньги на выполнение работ кадастрового инженера и оформлять документы. Малейший сбой в сложной цепочке сбора необходимого, и сделка сорвется. Покупатель уйдет, придется искать другого, а это снова время.

Или еще хуже: хозяин гаража (а, как правило, те, кто строил свои гаражи в 80-е годы, уже не молоды) умирает, наследники пытаются вступить в наследство. Выясняется, что документов на гараж никогда не оформлялось, сведений о нем в Едином государственном реестре недвижимости нет, вступать в наследство фактически не на что. И нотариус выдает Свидетельство на право на наследство по закону без семейного достояния – гаража.

А сколько будет проблем при бракоразводном процессе, когда гараж – совместно нажитое имущество. Если он не оформлен должным образом, то долю в нем ни жена, ни несовершеннолетние дети не получают, ведь по документам этого гаража нет!

Раньше часто гаражи продавали и даже сейчас пытаются «продать» по «расписке» или договору, который не прошел государственную регистрацию. Пытаясь пойти таким путем, знайте, признание права покупателя в данном случае будет только через суд. При этом суд не обязан вставать на сторону гражданина, не оформившего свои права. Если гараж был в собственности человека, «продавшего» вам гараж «по расписке», то наследник может его отсудить. Так вы лишитесь и гаража, и денег.

Поэтому если вы думаете о своем будущем и будущем своих близких, позаботьтесь об оформлении прав на объект недвижимости уже сегодня.

Начать нужно с председателя своего ГСК, чтобы он выдал необходимые справки о вашем членстве и выплате паевого взноса. Потом необходимо обратиться к кадастровому инженеру для выезда, замеров и подготовки технического плана. После чего вы обращаетесь в любое отделение многофункционального центра (МФЦ) с заявлением об осуществлении одновременного кадастрового учета и государственной регистрации прав. И заветная выписка о праве собственности на недвижимость у вас. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, имеют вечный характер, и когда бы вам не пришлось совершить какую-либо операцию с вашим гаражом: продать, подарить сыну или дочери, принять в наследство – все уже под руками и государство защищает ваши права.