**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Кадастровая палата: на что обратить внимание**

**при покупке гаража**

Увеличение количества автотранспорта в городах республики стало причиной роста стоимости гаражей в гаражно-строительных кооперативах. Особенно сильно выросли цены на гаражи, расположенные рядом с новыми жилыми комплексами.

Специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике советуют: прежде чем совершить дорогостоящую покупку, следует убедиться в том, что гараж оформлен в соответствии с законом: поставлен на кадастровый учет, право собственности на него зарегистрировано и имеются все необходимые документы. Сегодня в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о почти 98 тысячах гаражах в регионе, при этом их точное количество на территории Удмуртии неизвестно. У многих хозяев нет документов на их «автодома», имеются лишь членские книжки гаражно-строительных кооперативов или справки об уплате членских взносов, а часть гаражей – попросту самострой.

Гараж, не оформленный по всем требованиям законодательства, не является частной собственностью, охраняемой законом. Поэтому, в случае, если городу потребуется земля под гаражом – например, для расширения дороги или для строительства многоквартирного дома, владелец неузаконенной постройки не сможет претендовать на полноценную компенсацию.

Прежде всего, при планировании такой покупки следует убедиться в том, что гараж продает его реальный хозяин. Для того чтобы узнать, кто действительно является владельцем гаража потребуется заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Сделать это можно в любом из региональных многофункциональных центров или с помощью портала Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)). Сведения предоставляются не более 5 рабочих дней.

В такой выписке будут указаны основные характеристики объекта и данные о правах на него. Это поможет будущему владельцу удостовериться в том, что приобретаемая им недвижимость действительно принадлежит продавцу, не находится под арестом или в залоге, на нее не наложены какие-либо иные обременения, так же в выписке будут указаны достоверная площадь гаража и кадастровая стоимость.

Часть сведений о доме для автомобиля можно получить самостоятельно и бесплатно с помощью интернет-портала Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/)). На сайте доступны сервисы «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line», благодаря которым любое заинтересованное лицо может оперативно получить актуальные сведения об объекте недвижимости. Так, зная его адрес, можно получить сведения о кадастровом номере, площади, дате регистрации и кадастровой стоимости.

Еще один важный момент, на который следует обратить внимание – статус земельного участка под гаражом. Часто покупатели считают, что покупая гараж, становятся и владельцем земельного участка под ним. Но это отдельные объекты недвижимости, и в большинстве случаев, особенно если речь идет о боксе в гаражно-строительном кооперативе, постройка продается без земли. Участок под гаражом может быть зарегистрирован на владельца гаражного бокса в следующих случаях: при наличии права на пожизненное владение участком с правом наследования; при наличии права аренды земли, оформленного с районной, городской администрацией. В других случаях покупка «подгаражной» земли в собственность возможна исключительно в той ситуации, когда **гараж - это отдельное строение** с наличием отдельного фундамента, въезда и пр. **В случае же, когда гараж - часть единого комплекса,**участок под ним признается неделимым. А значит, претендовать вы можете только лишь на долю в общей собственности.

Сегодня в России готовится гаражная реформа. Около 4 млн. гаражей может быть легализовано в рамках «гаражной амнистии». По словам руководителя Росреестра Виктории Абрамченко это гаражи, которые   
строились при фабриках и заводах в советское время, гаражи, которые   
возникали стихийно и на сегодня могут подходить под понятие самовольной   
постройки. Абрамченко отметила, что до сих пор учет таких объектов в регионах не велся, поэтому сейчас сложно оценить предполагаемый экономический эффект от их легализации и перевода в статус объектов налогообложения.