

• АКТУАЛЬНО

Оформляем права на гаражи и земельные участки в гаражно-строительном кооперативе

С вопросом оформления гаражей в собственность зачастую сталкиваются те члены гаражно-строительных кооперативов, которые хотят распорядиться своим недвижимым имуществом, в том числе: продать, подарить, обменять. И если раньше процесс смены собственника осуществлялся при «посредничестве» председателя ГСК, а договор купли-продажи заменялся выдачей членской книжки, то теперь все больше юридически грамотных покупателей при заключении сделки хотят видеть уже оформленные на имя продавца документы.



Право собственности на конкретный гаражный бокс в кооперативе возникает у гражданина — члена ГСК после полной выплаты своего паевого взноса за гараж или иное помещение, предоставленное этому лицу кооперативом, с момента выплаты пая (п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). В этом случае для государственной регистрации права необходимо предоставить справку кооператива и документ об уплате государственной пошлины за регистрацию прав.

При этом справка должна содержать сведения о членстве в кооперативе, описание объекта недвижимости (наименование, номер бокса, площадь, адрес), дату выплаты пая в полном объеме и иметь необходимые реквизиты (дату, номер, подписи председателя и бухгалтера с расшифровкой этих подписей, скрепляться печатью кооператива). Указанные документы предоставляются гражданином в том случае, если регистрация прав на гаражные боксы уже ведется.

Если же вы оформляете гараж в собственность в своем ГСК первым, то придется собрать полный пакет документов. Он включает в себя документы, подтверждающие правоспособность кооператива как юридического лица: устав кооператива (со всеми изменениями и дополнениями); протокол общего собрания (либо правления) об избрании председателя кооператива в соответствии с определенной

Уставом компетентностью и периодичностью его избрания.

Документы кооператива предоставляются однократно любым первым обратившимся членом кооператива для регистрации своего права и в последующем, при отсутствии в них изменений, другими членами кооператива не предоставляются. При этом при проверке законности возведения зданий гаража проверяется наличие землеотводных документов ГСК под строительство гаражных боксов, а также документы, подтверждающие ввод объекта в эксплуатацию, если гаражи были построены после 1998 года. Такие документы, как правило, находятся у председателя ГСК.

При этом хочется обратить внимание, что до 15 мая 1998 года регистрация документов о правах на гаражный бокс могла быть осуществлена Бюро технической инвентаризации. В этом случае проставлялся специальный регистрационный штамп на документе (например, на справке о выплате пая или решении суда). Такая регистрация признается юридически действительной, согласно статье 6 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации). Регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей, но обязательно требуется при сделке с объектом или переходе права на

объект к другому лицу после вступления в силу Закона о регистрации (т.е., например, при купле-продаже, либо дарении).

Для оформления права собственности на землю, на которой находится гараж, необходимо обратиться к председателю правления ГСК и выяснить, на каком праве предоставлен гаражно-строительному кооперативу земельный участок для строительства гаражей. Чаще всего гаражному кооперативу земельный участок выделялся на праве постоянного (бессрочного) пользования. В таком случае в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации гаражный кооператив имеет право переоформить земельный участок.

Если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора с учетом долей в праве собственности на здание.

Если земельный участок предоставлен на праве аренды, то в силу норм гражданского и земельного законодательства гаражный кооператив по истечении срока аренды может пролонгировать арендный договор, обратившись в органы государственной власти, администрацию муниципального образования, уполномоченные распоряжаться такими органами местного самоуправления, либо выкупить земельный участок в собственности в установленном порядке. Решение о выкупе земельного участка принимается на общем собрании членов гаражного кооператива. Выкупить земельный участок члены кооператива могут только все вместе.

В тоже время, если у вас есть индивидуальные акты и свидетельства на земельные участки, выданные органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами — комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, то эти документы, удостоверяющие права на землю, выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации прав, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Анастасия Стыцкова,
заместитель начальника
отдела регистрации прав на объекты
недвижимого имущества
нежилого назначения
Управления Росреестра по Хабаровскому краю

• ОФИЦИАЛЬНО

**Пенсионный фонд пополняет индивидуальные лицевые счета**

С 1 января 2015 года вступает в силу Федеральный закон «О страховых пенсиях», который вводит новый порядок формирования пенсионных прав граждан и начисления пенсий в системе обязательного пенсионного страхования.

В соответствии с законом, при подсчете страхового стажа периоды работы граждан подтверждаются на основании сведений индивидуального (персонифицированного) учета. Данные сведения должны быть отражены в индивидуальном лицевом счете застрахованного лица в системе обязательного пенсионного страхования.

Пенсионным фондом выявлено более 164 000 граждан, проживающих в г. Хабаровске и Хабаровском районе, у которых отсутствуют сведения о периодах работы и (или) иной деятельности до их регистрации в системе обязательного пенсионного страхования. Отсутствие данных о стаже отразится на определении права на трудовую пенсию и на размере будущей пенсии.

Управлением ПФР в г. Хабаровске и Хабаровском районе Хабаровского края продолжается работа по сбору и правовой обработке сведений о периодах работы и (или) иной деятельности до их регистрации в системе обязательного пенсионного страхования (форм СЗВ-К) в отношении граждан, на которых страхователи и (или) сами застрахованные лица своевременно не представили указанные сведения.

По словам начальника отдела персонифицированного учета

Ольги Патрахиной, работа проводится в целях максимального учета пенсионных прав граждан в системе обязательного пенсионного страхования. Специалисты Управления ПФР в г. Хабаровске и Хабаровском районе направили уведомления работодателям и индивидуальным предпринимателям с просьбой представить информацию о периодах работы граждан до 01.01.2002 года.

Работодателям, получившим от Управления ПФР списки работников, у которых на индивидуальных счетах отсутствуют сведения о стаже за период до 2002 года, необходимо в кратчайшие сроки сдать формы СЗВ-К на указанных лиц.

Гражданам и индивидуальным предпринимателям необходимо обратиться в Управление ПФР с паспортом, трудовой книжкой, военным билетом, уточняющими справками и другими документами, подтверждающими необходимую информацию о стаже.

Специалисты Управления проведут правовую оценку документов и внесут представленные сведения в индивидуальный лицевой счет застрахованного лица.

Документы можно представить в клиентские службы УПФР по адресам:

ул. Слободская, 27;
ул. Руднева, 41;
ул. Владивостокская, 59;
ул. Краснореченская, 87.

Понедельник — четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00.

Управление пенсионного фонда
Российской Федерации
в г. Хабаровске и Хабаровском
районе

**Управление ФНС по Хабаровскому краю напоминает****День открытых дверей для налогоплательщиков**

25 октября 2014 года с 09.00 до 18.00 во всех налоговых инспекциях Хабаровского края для налогоплательщиков — физических лиц пройдет «День открытых дверей».

Все желающие смогут больше узнать о порядке исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц, земельного и транспортного налогов.

Специалисты налоговой службы подробно расскажут о том, кто должен уплачивать имущественные налоги, в какие сроки, какие ставки и льготы применяются в конкретном муниципальном образовании, а также ответят на другие вопросы граждан по теме налогообложения.

Все желающие смогут прямо на месте получить неполученные налоговые уведомления, а также подать заявление в налоговую инспекцию при обнаружении некорректных сведений в уведомлениях.

Кроме того, будет предоставлен доступ к Интернет-сайту ФНС России для обращения к онлайн-сервисам налоговой службы.

Также каждый посетитель, независимо от места жительства, сможет подключиться к Интернет-сервису «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц», с помощью которого можно оплачивать налоги в режиме онлайн через один из банков-партнеров, заключивших соглашение с ФНС России, а также просматривать и распечатывать налоговые уведомления и направлять обращения в налоговые органы.

Телефон справочной службы УФНС России по Хабаровскому краю 32-49-04.

К сведению**Отдыхаем в ноябрьские**

На основании Постановления Правительства РФ от 28 мая 2013 г. № 444 «О переносе выходных дней в 2014 году» в целях рационального использования работниками выходных и нерабочих праздничных дней правительство Российской Федерации постановило перенести выходной день с понедельника 24 февраля на понедельник 3 ноября.

Так что отдыхаем с 1 по 4 ноября.

С наступающими!