Как купить гараж

Чек-лист Тинькофф Журнала для бдительных автовладельцев

Проверьте документы

Прежде чем оформлять покупку, уточните у продавца статус гаража. Он может быть оформлен в собственность — тогда сделку надо регистрировать через Росреестр. А может быть частью гаражного кооператива — тогда сделку оформляет председатель: просто делает в реестре запись о смене собственника. Вот какие документы можно проверить:

- ☐ **Документы о праве собственности.** Это выписка из ЕГРН или свидетельство о праве собственности. Если гараж кооперативный, право на него подтверждает решение общего собрания ГСК о выделении гаража. Такое решение должно быть оформлено на бумаге
- ☐ **Паспорт продавца.** Данные в паспорте должны совпадать с данными в выписке из ЕГРН или в других документах о собственности
- ☐ **Документы гаражно-строительного кооператива.** Это устав и договор с местными властями о том, как выделялась земля. Нужно убедиться, что землю выделили именно под строительство гаражей, а не под посадку сельхозкультур или выпас животных
- ☐ **Документы об оплате коммунальных услуг и взносов.** Долги за коммунальные услуги покупателю не переходят. Не должны переходить и долги по ежегодным взносам в ГСК, но на практике их требуют, поэтому лучше, чтобы вообще никаких долгов не было
- ☐ **Документы об оплате коммунальных услуг и налогов у администрации ГСК.** Если кооператив накопит долги за свет, его выключат во всех гаражах — и у тех, кто платит, и у должников

Осмотрите гараж снаружи и внутри

На строительстве гаражей многие экономят. Чтобы ремонт не влетел в копеечку, проверьте следующие моменты:

- ☐ **Есть ли вентиляция.** Вентиляционных каналов должно быть два — один чуть выше уровня земли, второй — чуть ниже уровня кровли. Если на этом сэкономили, в гараже будет повышенная влажность и со временем появится плесень
- ☐ **Как располагаются ворота относительно уровня земли.** Старые гаражи со слабыми фундаментами могут проседать. Если это произойдет, после дождя вся вода будет стекать в ваш гараж. Устранить этот недостаток очень сложно
- ☐ **Подтеки воды на стенах.** Разводы на стенах и следы капель на полу могут говорить о протечках в кровле. Вода может разрушить не только кровлю, но и кладку кирпичной стены и даже размыть землю под фундаментом