



мо завести электронную подпись. На сайте ГУП «Дирекция гаражного строительства» для поиска предлагают вручную вбивать адреса парковок (список есть на сайте ГУПа) на сайте Единой электронной торговой площадки ОАО ЕЭТП. Наш поиск по рандомным шести адресам результатов не дал. На сайте мэрии предлагают для поиска пользоваться сайтами департамента по конкурентной политике или инвестпортала Москвы. После выбора гаража нужно отправить заявку на осмотр машино-места, его можно провести онлайн на странице объекта на инвестиционном портале. Далее следует аккредитоваться на площадке для торгов. Для этого понадобится электронная подпись. Площадка, на которой пройдут торги, указана на странице выбранного объекта во вкладке «Сведения о торгах». Для участия в торгах нужны электронные копии некоторых документов (перечень есть в лотовой документации). Задаток, который необходимо внести, составляет 20% стоимости гаража. Если вы выиграете, он пойдет в счет оплаты, если проиграете — получите деньги назад. В документах на машино-место на Волжском бульваре, дом 1, корпус 2 сумма задатка была 27 тыс. руб. После внесения задатка предстоит подать заявку на участие и в нужное время принять участие в аукционе. Чтобы выиграть, нужно предложить наибольшую цену, шаг повышения стоимости — 5%, на то, чтобы сделать ставку, отводится десять минут. Победитель заключает договор, оплачивает покупку и переходит к оформлению права собственности. Более быстрый способ разжиться собственным машино-местом — купить его на вторичном рынке или в строящемся ЖК. По данным ЦИАН, самые дорогие варианты — в подземных паркингах домов премиум-класса. Средняя цена в этом сегменте доходит до 3,6 млн руб., а самая высокая приближается к 10 млн руб. В многоуровневых стоянках в комплексах экономкласса, например в панельных домах в Некрасовке или в Новой Москве, средняя стоимость — менее 700 тыс. руб. А самые дешевые лоты — на 8–9-х уровнях многоуровневых гаражей — стоят 150 тыс. руб. По словам Алексея Попова, по сравнению с периодом начала 2000-х, когда цена машино-места приближалась к стоимости автомобиля, сейчас гаражи дешевле. «Подорожали машины, и не всем покупателям в ЖК комфорт- и бизнес-класса нужен личный автомобиль и, соответственно, машино-места. В экономклассе низкая востребованность связана с ограниченным бюджетом покупки: экономят несколько сотен тысяч рублей, паркуясь на прилегающих территориях», — рассуждает эксперт ●

вание касается земли: они должны быть расположены на государственной или муниципальной земле. Самовольные и стихийные постройки легализованы не будут. Сейчас законопроект на рассмотрении. Ожидается, что он может вступить в силу в 2021 году. Покупка гаража требует особенной осмотрительности, настаивает Василий Малинин, и может быть минимально рискованной при соблюдении трех условий: право собственности на гараж как недвижимое имущество зарегистрировано на продавца в реестре и после передачи покупателю перерегистрировано на него; земля под гаражом принадлежит ГСК либо продавцу, и ее можно переоформить на покупателя; гараж законно находится там, где стоит. «Если владелец гаража не озаботился оформлением права собственности на имущество, то нельзя исключать, что не зарегистрированный в реестре гараж будет признан самовольной постройкой и снесен», — предупреждает юрист. По его словам, это происходит после прекращения у ГСК прав на землю, на которой расположены гаражи, и изменения функционального назначения территории либо видов разрешенного использования земельного участка под ними — например, на зону жилой застройки. Проверка статуса земли под гаражом или ракушкой еще одна обязанность покупателя. «В большинстве случаев земля под строениями не принадлежит ГСК, а находится в бессрочном пользовании или аренде», — напоминает господин Малинин. Чтобы избежать проблем, необходимо убедиться в том, что у ГСК было право строить на земле гаражи. «Это можно узнать из договора, на основании которого предоставлена земля, либо из правил землепользования и застройки му-

По сравнению с периодом начала 2000-х, когда цена машино-места приближалась к стоимости автомобиля, сейчас гаражи дешевле

ниципального образования», — подсказывает юрист, отмечая, что идеальный вариант, когда земля под гаражом выделена в отдельный земельный участок, с правом собственности, оформленным на собственника гаража. Помимо правовых рисков гаражи и ракушки относятся к устаревающей недвижимости. «Чаще всего их используют как сараи, кладовки, автомастерские, потому что оставлять в них машину, на которой ездят каждый день, неудобно», — считает главный эксперт аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. Гаражи строили в советские годы на окраинах промзон, вдоль железнодорожных путей и на прочих малоиспользуемых землях для защиты от мелкого воровства или угона, а не как гарантированную возможность припарковать автомобиль. «Сейчас

не все автовладельцы готовы каждый день 15 минут идти до машины, чтобы на ней затем уехать», — говорит господин Попов, отмечая, что в продаже такие варианты всегда есть. Стандартный тентованный бокс в среднем стоит 250–400 тыс. руб.

Альтернатива гаражу

Современная альтернатива гаражу или ракушке — место в парковочном комплексе: наземном или подземном паркинге. Его можно купить у города на электронных торгах, у девелоперов в строящихся ЖК или в готовых ЖК, на вторичном рынке. Мэрия продает на аукционе машино-места в «Народных гаражах» — комплексах, которые город строил в 2010–2017 годах. Сейчас их более 160 по всей Москве. Для участия в торгах необходи-

