



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
"Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии"
по Новгородской области

Машино-место как объект недвижимого имущества

Докладчик :

Ведущий инженер отдела ОВЕГРН

филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новгородской области

Васильева Наталья Андреевна



до 01.01.2017

Парковка (парковочное место) — специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, ***зданий, строений или сооружений*** и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка ***либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения*** (п. 21 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ)



Однако!

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона № 221-ФЗ объект недвижимости должен иметь характеристики, позволяющие определить недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости).

В Письме Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 отмечалось, что парковка (парковочное место) не отвечает критериям помещения и может являться частью зданий или сооружений, но не в качестве самостоятельного объекта недвижимости, а как специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, предназначенное для организованной стоянки транспортных средств.

Подходы к понятию машино-места в судебной практике

↓	↓
<p>Как самостоятельный объект недвижимости – недвижимое имущество, представляющее собой помещение в составе другого объекта недвижимости, – нежилого помещения (парковочного зала) или нежилого здания</p>	<p>Как часть объекта недвижимости. Пользователь машино-места является долевым собственником данной недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования соответствующей недвижимой вещью</p>

с 01.01.2017

Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п.29 ст.1 Градостроительного Кодекса РФ).



В соответствии со ст.1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), **машино-место является объектом недвижимости**, ГКУ и ГРП на которые, осуществляется в порядке установленном Законом о регистрации.

В соответствии со ст.14 Закона о регистрации ГКУ и (или) ГРП осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом о регистрации случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о регистрации порядке.

Основаниями для осуществления ГКУ и (или) ГРП является, в том числе технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953.



■ В соответствии с ч. 10 ст. 24 Закона о регистрации, кадастровый учет машино-места осуществляется на основании сведений, содержащихся:

- в разрешении на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
 - в проектной документации здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
 - в проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки.
-
- В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о машино-месте указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ, технического паспорта здания или сооружения, изготовленного до 01.01.2013 г. в котором расположено машино-место.



Подготовка технического плана в отношении машино-места

(Письмо Минэкономразвития России от 28.06.2017 №17683-ВА/Д23)

Для обеспечения ГКУ и ГРП на машино-место до ввода в действие новых XML-схем, представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного **с использованием размещенной на официальном сайте Росреестра в сети "Интернет" (действующей в настоящее время) XML-схемы**, необходимой для подготовки технического плана помещения, с учетом следующих особенностей:

- в качестве назначения помещения целесообразно указывать **«нежилое»**;
- в разделе технического плана "Заключение кадастрового инженера" следует указывать, что **технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости - машино-места и приводить сведения об описании местоположения машино-места**, соответствующие содержанию реквизита "2" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" формы технического плана.



Машино- место

Границы машино-места:

определяются **проектной документацией** здания, сооружения

обозначаются или закрепляются **лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию** здания, сооружения, либо **обладателем** права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток.

Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 установлены **минимально и максимально допустимые размеры машино-места**, а именно:

- 1. Минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м.
- 2. Максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.



Письмо Минэкономразвития России от 28.04.2017
№14-05536-ГЕ/17

Согласно ст.6 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ «О внесении изменений в ч.1 Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» (далее – ФЗ-315):

- ОН, отвечающий требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона ФЗ-315, признается **машино-местом**.
- Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН.
- Полученные документы , которые удостоверяют право собственности на ОН и в которых в качестве вида ОН указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.
- Границы ОН признаются границами машино-места, вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным ФЗ-218
- Правообладатель ОН, вправе подать в ОРП заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида ОН, в соответствии с требованиями ФЗ-218.



В случае, если до дня вступления в силу Закона ФЗ-315 в ЕГРП были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли, посредством определения границ машино-места, а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в ОРП соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.



Таким образом:

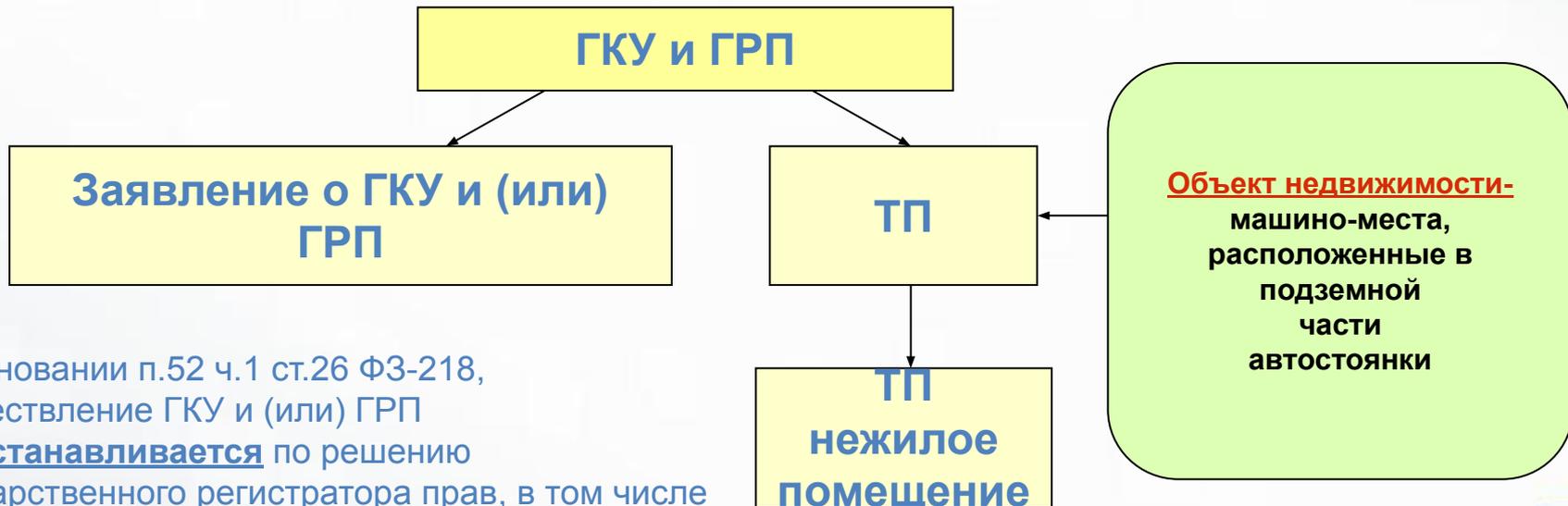
1. Если ОН, отвечает требованиям и характеристикам машино-места, но права на него не зарегистрированы, как на иной объект недвижимости, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в ч.3.ст.6 ФЗ-315, для ГКУ и ГРП на данный ОН не требуются.
2. При выделе доли в праве общей собственности на помещение, здание, сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в ч.3.ст.6 ФЗ-315, являются документами, необходимыми для ГРП на выделенную долю в праве.
3. В случае создания ОН, отвечающего требованиям ст.130 Гражданского кодекса РФ – машино-месте как самостоятельном ОН, ГКУ и ГРП осуществляются в соответствии с ФЗ-218, с учетом положений ч.4 ст.40. Основаниями ГКУ и ГРП является, в т.ч технический план, а также документы, подтверждающие наличие, возникновение права на ОН.



**Письмо Минэкономразвития России от 02.06.2017
№Д23и-6564 «О рассмотрении обращений»**

Порядок ГКУ и ГРП на машино-места

С 01.01.2017 машино-места являются объектами недвижимости, ГКУ и ГРП на которые осуществляются в установленном ФЗ-218.



На основании п.52 ч.1 ст.26 ФЗ-218, осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, если границы машино-места, в отношении которого подано , в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места.

Согласно ч.1,3 ст.41 ФЗ-218:

- в случае образования двух и более ОН в результате раздела ОН, ГКУ и ГРП осуществляются одновременно в отношении всех образуемых ОН;
- снятие с ГКУ и ГРП на исходные ОН осуществляются одновременно с ГКУ и ГРП на все ОН, образованные из таких ОН.

Таким образом, постановка на ГКУ и ГРП на машино-места, расположенные в подземной части автостоянки, должны осуществляться одновременно, в отношении всех машино-мест.

Снятие с ГКУ и ГРП на нежилое помещение – подземную часть автостоянки –

осуществляется одновременно с ГКУ и ГРП на указанные машино-места, на основании соответствующих заявлений.



При этом, в разделе «Характеристики ОН» ТП, в качестве кадастрового номера исходного ОН должен быть указан кадастровый номер данного нежилого помещения, в качестве кадастрового номера иного ОН, в пределах которого расположен ОН – кадастровый номер здания, в котором расположены образованные машино-места.

Машино-место



- является объектом недвижимости;
- можно осуществить ГРП;
- должно быть расположено внутри здания, сооружения ;
- установлены минимально и максимально допустимые размеры одного машино-места;
- после ГРП, с машино-местом можно будет поступить как с любым другим объектом недвижимости.

**Таким образом,
парковочные места во дворе не являются объектами недвижимости и не подлежат государственной регистрации.**





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

