

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ МАШИНО-МЕСТ

А.В. Черепанова, магистрант
Тюменский государственный университет
(Россия, г. Тюмень)

***Аннотация.** В настоящей статье проанализированы изменения законодательства в части введения в гражданский оборот с 1 января 2017 года нового вида недвижимого имущества – машино-места. Выявлены особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав машино-мест. Определено положение собственников, в чьих правах, до вступления в силу изменений, было зарегистрировано право общей долевой собственности на помещения, части зданий или сооружений предназначенных для размещения транспортных средств.*

***Ключевые слова:** машино-место, государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, собственность, минимально и (или) максимально допустимые размеры машино-мест.*

С 1 января 2017 в гражданском законодательстве появился новый вид недвижимого имущества – машино-место. Поправки в статью 130 Гражданского кодекса РФ внесены Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 №315-ФЗ. В настоящий момент помимо уже существующих видов недвижимости (земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения) в гражданском обороте участвует и машино-место, как самостоятельный объект недвижимости. Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ машино-место – недвижимая вещь части здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств, при условии, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [1].

Федеральным законом №315-ФЗ так же были внесены поправки и дополнения в Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 16 июля 1998

года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В статье 1 Градостроительного кодекса РФ дано определение понятию машино-место: 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 [2].

Как и все объекты недвижимого имущества машино-место подлежит, согласно статье 131 Гражданского кодекса РФ, государственной регистрации [3]. Статьей 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определено, что государственная регистрация и государственный кадастровый учет в отношении машино-мест осуществляется отдельно. Кадастровый учет осуществляется в отношении всех машино-мест в здании или сооружении одновременно с осуществлением кадастрового учета на это здание или сооружении либо в случае, если

право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости [4].

Государственный кадастровый учет машино-места осуществляется на основании заявления и подготовленного в результате кадастровых работ кадастровым инженером технического плана в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Приказом Министерства экономического развития России от 18 декабря 2015 года №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Приказом Минэкономразвития России №953 установлено, что границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной или иной ограждающей конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями.

При отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток в системе специальных меток для определения границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии) [5].

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 №792 установлены минимально и максимально допустимые размеры машино-места, а именно:

- минимально допустимые размеры машино-места - 5,3x2,5 м;

- максимально допустимые размеры машино-места - 6,2x3,6 м [6].

Государственная регистрация осуществляется на основании правоустанавливающих документов на конкретное машино-место. Для застройщика созданного здания или сооружения для регистрации права собственности необходимо предоставить в орган регистрации прав разрешение на ввод в эксплуатацию. Для участника долевого строительства право на машино-место возникает на основании договора участия в долевом строительстве, передаточного акта, полученного от застройщика.

Письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 2 июня 2017 г. №ОГ-Д23-6564 даны разъяснения в части возможности одновременной постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на машино-место. Ссылаясь на статью 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» Департамент недвижимости Минэкономразвития совместно с Росреестром разъясняют, что одновременный государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-место возможна, в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, При этом снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости. Так же статьей 41 Закона о недвижимости установлено, что при разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами не допускается образование машино-места пло-

щадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места [7].

Немаловажное значение имеет определение законодательством судьбы тех собственников, у кого право собственности возникло до вступления в силу изменений.

Так, статьей 6 Федерального закона №315-ФЗ установлено, что объект недвижимости, отвечающий требованиям и характеристикам машино-места, независимо от его соответствия минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и зарегистрированных до вступления в силу поправок, признается машино-местом и замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости в отношении объекта недвижимости не требуется.

В случае, если до дня вступления в силу Федерального закона №315 были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, ка-

ждый 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 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Машино-место – особый вид недвижимого имущества, имея отчасти характеристики нежилого помещения (расположен в здании, сооружении), все таки имеет и отличительные черты (имеет границы только условно и в Едином государственном реестре недвижимости в виде координат), по этим признакам и признается отдельным видом недвижимого имущества.

Библиографический список

1. *Гражданский кодекс* Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ.
2. *Градостроительный кодекс* Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004. №190-ФЗ.
3. Крутикова С.В., Лукьяненко М.Ф., Чукуреев А.А. *Хозяйственное право: учебное пособие*. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2011. С. 188.
4. *О государственной регистрации недвижимости*: Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ.
5. *Об утверждении формы* технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений: Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953.
6. *Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места*: Приказ Минэкономразвития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792.
7. *Письмо Минэкономразвития России* от 02.06.2017 г. N ОГ-Д23-6564 «О рассмотрении обращений».

**PECULIARITIES OF STATE CADASTRE ACCOUNTING AND STATE
REGISTRATION OF CAR PLACES**

A.V. Cherepanova, *graduate student*
University of Tyumen
(Russia, Tyumen)

***Abstract.** In this article, changes in the legislation regarding the introduction of a new type of real estate into a civilian turnover since January 1, 2017 - a car place, are analyzed. The peculiarities of the state cadastral registration and state registration of the rights of car places are revealed. The position of the owners in whose rights was determined, before the entry into force of the changes, the right of common ownership of premises, parts of buildings or structures intended for the placement of vehicles was registered.*

***Keywords:** car place, state cadastral registration, state registration of rights, property, minimum and (or) maximum permissible sizes of car places.*