

Омский Росреестр об объекте недвижимости – машино-месте

Гражданский Кодекс Российской Федерации определяет машино-места как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (ч.3 п.1 ст.130 ГК РФ).

Пункт 29 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ определяет понятие "машино-место" как предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную 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.

Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места" определяет:

- 1) минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 х 2,5 м;
- 2) максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 х 3,6 м.

В соответствии с ч. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ машино-места относятся к недвижимому имуществу при условии, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Пункт 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) определяет, что границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и 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). Границы машино-места 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. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

При этом в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Федерации" (далее – Закон № 315-ФЗ) объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу указанного Федерального закона, признается машино-местом.

Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости, указанного в данной части.

Полученные до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

Границы объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом о регистрации.

Правообладатель вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона о регистрации (в ред. Закона № 315-ФЗ) в следующем порядке.

Если в обращении идет речь об объекте недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, но права на него зарегистрированы как на иной объект недвижимости (ч. 1 ст. 6 Закона № 315-ФЗ), то для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на данный объект недвижимости не требуется согласие всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в ч. 3 ст. 6 Закона № 315-ФЗ.

Если в обращении идет речь о выделе доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств (ч. 3 ст. 6 Закона № 315-ФЗ), то в регистрирующий орган для государственной регистрации права на выделенную долю в праве необходимо представить согласие всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в ч. 3 ст. 6 Закона № 315-ФЗ, а также заявление об учете изменений от всех собственников в исходном объекте недвижимого имущества с приложением технического плана.

Если в обращении идет речь о вновь созданном объекте недвижимости, отвечающем требованиям ст. 130 ГК РФ, – машино-месте как самостоятельном объекте недвижимости, то, полагаем, в данном случае

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него осуществляются в общем порядке, установленном Законом о регистрации, с учетом положений ч.4 ст.40данного Закона.

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены ст. 14Закона о регистрации, к ним относятся в том числе технический план, а также документы, подтверждающие наличие и возникновение права на 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 Закона № 315-ФЗ, в этом случае не требуется).

Посколькумашино-место является объектом недвижимого имущества, постолькуи распоряжение им осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренном для сделок с недвижимым имуществом. В частности, переход права собственности на машино-место к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 ГК РФ.

**Анна Пентюхова,
главный специалист-эксперт отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**