



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФГБУ «ФКП Росреестра»

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

03.02.2017 № 14-00938/17

на № _____ от _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 19.01.2017 № 10-0100-КЛ, сообщает.

На основании пункта 53 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.

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

минимально допустимые размеры машино-места – 5,3 * 2,5 м;

максимально допустимые размеры машино-места – 6,2 * 3,6 м.

Частями 1, 3 статьи 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» (далее – Закон № 315-ФЗ) установлено следующее:

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 Закона № 315-ФЗ, признается машино-местом; не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

Вх. № 011091/1А

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 указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом № 218-ФЗ;

в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Учитывая изложенное, вновь образованное машино-место, в том числе путем выдела в натуре в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение, предназначенные для размещения транспортных средств, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на которое осуществляются в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ (в том числе его статьями 14, 19), должно соответствовать установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 минимально и максимально допустимым размерам.

При этом несоответствие размеров объекта недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ, установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 минимально и максимально допустимым размерам машино-места не будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты недвижимости.

Кроме того, на наш взгляд, пункт 53 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ также не должен применяться при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, и является в соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ ранее учтенным объектом недвижимого имущества и (или) права на который в силу части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ считаются ранее возникшими.

Необходимо также отметить, что ранее действовавшим законодательством были установлены иные (отличные от установленных приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792) предельные минимально и максимально допустимые размеры машино-мест. Так, например, согласно СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей» минимальные размеры мест хранения

следовало принимать: длина места стоянки – 5,0 м, ширина – 2,3 м (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками – 3,5 м).

При этом пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В этой связи полагаем, что в случае, если проектная документация здания, сооружения, в котором расположено образованное машино-место, подготовлена до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, и размеры такого машино-места соответствуют установленным действовавшему на момент подготовки указанной проектной документации законодательству, несоответствие размеров данного машино-места установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 минимально и максимально допустимым размерам не должно являться основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По данному вопросу также запрошено мнение Минэкономразвития России; при его поступлении в Росреестр оно будет доведено до сведения ФГБУ «ФКП Росреестра» дополнительно.

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1,
Москва, 107078,
тел. (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

19.01.2017 № 10-0100-КЛ

На № _____ от _____

О постановке на учет машино-
мест не соответствующих
размерам

Уважаемая Надежда Сергеевна!

В соответствии с пунктами 3 и 7 Положения о рабочей группе по обсуждению вопросов, возникающих при реализации возложенных на филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации полномочий, в том числе подготовленных ФГБУ «ФКП Росреестра» писем методического характера, направленных в Росреестр, утвержденного приказом Росреестра от 30.09.2013 № П/394, ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) просит рассмотреть изложенные ниже вопросы на заседании указанной рабочей группы или высказать позицию по ним.

Учреждение по поручению Росреестра от 27.12.2016 № ПРР/18458 рассмотрело обращение Павупкинова С.А.

Частью 6.2 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Единый закон) предусмотрено установление Минэкономразвития России минимально и (или) максимально допустимых размеров машино-места. Минимально и максимально допустимые размеры машино-места, установлены приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792, и вступают в силу с 1 января 2016 г.

В соответствии с пунктом 53 части 1 статьи 26 Единого закона осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать

Начальнику Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и
кадастрового учета Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и картографии

Н.С. Лещенко

установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.

В обращении заявителя сообщено:

- о получении в 2016 году положительного заключения государственной экспертизы проектной документации многоквартирного дома;
- о получении в 2016 году разрешения на строительство данного многоквартирного жилого дома;
- о том, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено после 01.01.2017;
- о том, что названной проектной документацией многоквартирного дома, а также разрешением на строительство данного многоквартирного жилого дома предусмотрено создание в многоквартирном жилом доме 172 машино-мест;
- о несоответствии размеров машино-мест, предусмотренных проектной документацией, размерам установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 (далее – Приказ № 792).

Заявитель поставил вопрос о возможности осуществления кадастрового учета машино-мест в описанной выше ситуации после вступления в силу Единого закона и Приказа № 792.

По указанному вопросу Учреждение полагает возможным сообщить следующее.

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Учреждение полагает, что в рассматриваемой ситуации в целях определения подлежащего применению закона, и соответственно необходимости применения положений пункта 53 части 1 статьи 26 Единого закона и Приказа № 792 необходимо принимать во внимание дату выдачи разрешения на строительство:

- в случае выдачи разрешения на строительство до вступления в силу Приказа № 792, осуществление кадастрового учета возможно;
- в случае выдачи разрешения на строительство после вступления в силу Приказа № 792, осуществление кадастрового учета не представляется возможным.

Учреждение просит высказать позицию Росреестра по рассматриваемому вопросу в целях её доведения заявителю и филиалам Учреждения.

И.о. директора

К.А. Литвинцев

