



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Алтайскому краю

(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю)

Социалистический просп., д. 37, г. Барнаул, 656043

Тел. (3852) 35-78-78; т/факс (3852) 35-78-45

E-mail: filial@22.kadastr.ru

ОКПО 53162168, ОГРН 1027700485757

ИНН 7705401340, КПП 222543001

14.11.2017

№ 02-ЭЛ-4046112-ЦЦ

на № _____

от _____

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

В целях снижения количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету¹ и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество² филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю доводит до Вашего сведения позицию Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации³ по вопросу порядка ГКУ и ГРП на машино-места, в части своей компетенции.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴, вступившим в силу с 1 января 2017 года, в пункт 1 статьи 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации внесены изменения, согласно которым к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о ГКУ порядке.

С 1 января 2017 года ГКУ и ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁵, в силу статьи 1 которого машино-места являются объектами недвижимости, ГКУ которых и ГРП на которые осуществляются в порядке, установленном Законом о регистрации.

1 Далее - ГКУ

2 Далее - ГРП

3 Далее — Департамент недвижимости

4 Далее — Закон 315-ФЗ

5 Далее — Закон о регистрации

В соответствии со статьей 14 Закона о регистрации ГКУ и (или) ГРП осуществляются 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 установленном федеральным законом порядке в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации⁶ от 18.12.2015 г. № 953.

Относительно подземной части автостоянки сообщаем следующее.

На основании пункта 52 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление ГКУ и (или) ГРП приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости).

Согласно частям 1, 3 статьи 41 Закона о регистрации в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости ГКУ и ГРП осуществляется одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. При этом снятие с ГКУ и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с ГКУ и ГРП на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Учитывая изложенное, полагаем, что постанова на ГКУ и ГРП на машино-места, расположенные в подземной части, должны осуществляться одновременно в отношении всех машино-мест.

Снятие с ГКУ и государственная регистрация прекращения права 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 объекта недвижимости» технического плана, подготовленного в отношении машино-мест, в строке «3» в качестве кадастрового номера исходного объекта недвижимости должен быть указан кадастровый номер данного нежилого помещения, в строке «б» в качестве кадастрового номера иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости — кадастровый номер здания, в котором расположены образованные машино-места.

Относительно надземной части автостоянки сообщаем следующее.

Частями 3 — 5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ установлено, что в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в ЕГРН 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 о регистрации (в редакции Закона № 315-ФЗ), 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

⁶ Далее - Минэкономразвития России

собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий ГРП, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Учитывая изложенное, для осуществления ГКУ и ГРП на машино-место (машино-места), расположенные в надземной части, в орган регистрации прав необходимо представить соответствующее заявление и иные предусмотренные Законом о регистрации документы, в том числе технический план машино-места (машино-мест), а также соглашение всех собственников нежилого помещения или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности либо, при отсутствии данных соглашения или решения, согласие иных участников долевой собственности на это нежилое помещение на выдел в натуре доли заявителя в праве общей долевой собственности на данное помещение.

Относительно подготовки технического плана отмечаем, что согласно части 10 статьи 24 Закона о регистрации, пункту 20 Требований сведения о машино-месте, за исключением сведений о площади машино-места и его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено машино-место.

При этом по мнению Департамента недвижимости одновременно с прекращением права общей долевой собственности на помещение в порядке, предусмотренном статьей 6 Закона № 315-ФЗ, органу регистрации прав надлежит снять с учета указанное помещение; в рассматриваемом случае строки «3» и «6» раздела «Характеристики объекта недвижимости» технических планов машино-мест должны содержать аналогичные рассматриваемому выше случаю сведения.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о машино-месте, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ, изготовленного до 1 марта 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено машино-место.

При подготовке технического плана машино-мест используются иные документы, предусмотренные федеральными законами, в частности: копии договора долевого строительства, содержащего описание такого машино-места, акт приема-передачи готового машино-места.

Заместитель директора - главный технолог



И.В. Штайнепрайс

К.В. Ярославцева
50 20 97

КЯ 2017-11-13
Исх./13.11. О направлении информации

