



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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

02.06.2021 № 74-4114-РЕ/21

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу изменения вида объекта недвижимости с «помещение» (с назначением – «нежилое») на «машино-место» сообщает.

1. В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) машино-место является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и государственная регистрация прав на который осуществляются в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Частями 1, 2 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» (вступил в силу 01.01.2017, 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 Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

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 редакции Закона № 315-ФЗ);

правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение ЕГРН, заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона № 218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ).

Учитывая изложенное, принимая также во внимание статью 14 Закона № 218-ФЗ, устанавливающую заявительный порядок осуществления учетно-регистрационных действий, в целях приведения вида объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, в соответствие с требованиями Закона № 218-ФЗ, на наш взгляд:

1) правообладатель объекта недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, но права на него зарегистрированы как на иной объект недвижимости (например, на помещение), вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением, форма которого утверждена приложением № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (далее – Заявление). В этом случае:

представление в орган регистрации прав технического плана не требуется; в Заявлении необходимо:

- выбрать в реквизите 5 «В части государственного кадастрового учета осуществить:» – «учет изменений в связи с:» – «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

- указать в реквизите 14 «Примечание», что основанием для осуществления учетных действий является часть 2 статьи 6 Закона № 315-ФЗ;

в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН об объекте недвижимости, в отношении которого принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета изменений его вида с «помещение» на «машино-место», в качестве документов-оснований указываются реквизиты Заявления, а также соответствующая норма федерального закона;

2) с целью принятия решения о возможности государственного кадастрового учета изменения вида объекта недвижимости на вид «машино-место» государственный регистратор прав должен самостоятельно провести анализ содержащихся в реестровом деле этого объекта недвижимости документов, иной имеющейся в распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости, при необходимости, направить соответствующий запрос в орган технического учета и технической инвентаризации, орган государственной власти (местного самоуправления), в том числе с целью получения проектной (разрешительной) документации в отношении соответствующего объекта недвижимости, по результатам которого установить наличие (отсутствие) соответствия заявленного к государственному кадастровому учету объекта недвижимости характеристикам машино-места.

2. В силу части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ документом-основанием для постановки на государственный кадастровый учет машино-места с 01.01.2017 является технический план, форма и требования к подготовке которого, а также состав содержащихся в нем сведений утверждены действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Форма, Требования).

Согласно пункту 21 Требований, технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схема, необходимая для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, в соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 размещена на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – Сайт) во вкладке «XML-схемы» подраздела «Государственная регистрация прав и кадастровый учет недвижимости» раздела «Физическим лицам».

При этом, учитывая пункт 5 приказа Росреестра от 25.04.2019 № П/0163, территориальными органами Росреестра, указанными в его пункте 3, до момента начала эксплуатации ими федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ФГИС ЕГРН) применялись положения приказа Росреестра от 25.06.2015 № П/338, в соответствии с которым ранее на Сайте были размещены в том числе XML-схемы, использовавшиеся для формирования XML-документа – технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронного документа.

В этой связи в целях подготовки прилагаемого к заявлению об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении машино-места технического плана, поступавшего на рассмотрение в территориальный орган Росреестра до момента начала эксплуатации им ФГИС ЕГРН, было рекомендовано для описания характеристик машино-места использовать XML-схему для подготовки технического плана помещения, размещенную на Сайте в соответствии с приказом Росреестра от 25.06.2015 № П/338, в которой, в частности, в качестве назначения помещения указывать «нежилое», в разделе технического плана «Заключение кадастрового инженера» указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – машино-места.

В мае 2017 г. протоколом селекторного совещания по вопросам повышения качества данных ЕГРН от 17.05.2017 № ГЕ/12-ПР филиалам ФГБУ «ФКП Росреестра» было поручено: промаркировать сведения, внесенные с 01.01.2017 в ЕГРН (унаследованные информационные системы) в отношении машино-мест, осуществлять данные действия на постоянной основе.

Учитывая изложенное, вид объекта недвижимости, имеющего признаки (характеристики) машино-места, постановка на государственный кадастровый учет которого осуществлена после 01.01.2017, в отношении которого в ФГИС ЕГРН содержатся сведения о виде – «помещение», назначении – «нежилое», при наличии в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, представленного для постановки указанного объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, информации о том, что такой технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости – машино-места, может быть изменен на вид ~~«машино-место»~~ без представления его правообладателем заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий.

Г.Ю. Елизарова