

*КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ И ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ  
В ОТНОШЕНИИ НОВОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
«МАШИНО-МЕСТО»*

**Д.В. ПОСТОНЕН, В.А. СПИРЕНКОВ, Д.А. ГУРА**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Россия, г. Краснодар, ул. Московская, 2;  
электронная почта: gda-kuban@mail.ru*

В данной статье авторами рассмотрены кадастровые работы и государственный кадастровый учет в отношении нового объекта недвижимости «машино-место». Было рассмотрено правовое регулирование в отношении нового объекта недвижимости до и после 1 января 2017 года. В статье изложены требования к новому объекту недвижимости, а также порядок проведения кадастровых работ. Также были описаны действия граждан в случае выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение. В статье представлены последствия признания статуса машино-места как объекта недвижимости.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, машино-место, общая долевая собственность, технический план.

С 1 января 2017 года вступили в силу многочисленные изменения в различные законы. Одним из таких изменений является законодательное признание статуса машино-места как объекта недвижимости. Данные поправки были внесены Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1].

Согласно данным поправкам в статью 130 Гражданского кодекса (ГК РФ), начиная с 2017 года, 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 государственном кадастровом учете порядке [2].

Теперь же в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) приведено определение машино-места [3], согласно которому это 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.

В большинстве случаев машино-место индивидуализируется при помощи нанесения разметки и номера парковочного места на поверхности пола паркинга. До 1 января 2017 года в связи с таким разграничением и возникала проблема. Поскольку в соответствии с действующим на тот момент пунктом 3 статьи 1 Федерального закона № 221-ФЗ объект недвижимости должен иметь характеристики, позволяющие определить недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), такие границы и номер, нанесенные краской на пол, к таковым характеристикам не относились [4].

В Письме Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 было указано, что в действующем законодательством понятие «машино-место» не было предусмотрено, а парковка (парковочное место), как ее определял ГрК РФ, не отвечает критериям помещения, пусть даже и является частью зданий или сооружений, но никак не самостоятельным объектом недвижимости. Но постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на объект «машино-место» были возможны только в качестве помещения, и только в том случае, если «машино-место» создано (построено) с учетом требований законодательства, как помещение, и удовлетворяет указанным требованиям к помещению [5].

Таким образом, юридическое оформление прав на машино-место до вступления в силу федеральных законов № 315-ФЗ и 218-ФЗ осуществлялось как на:

- самостоятельный объект недвижимого имущества, представляющий собой помещение в составе другого объекта недвижимости - нежилого помещения (парковочного зала) или нежилого здания;

- часть объекта недвижимости, в отношении которого действует режим общей долевой собственности, а пользователь машино-места является долевым

сособственником данной недвижимой вещи, в отношении которой порядок пользования определяется соглашением участников долевой собственности или решением суда.

В сложившейся на тот момент ситуации логичной рекомендацией было сперва поставить на кадастровый учет здание, в котором находится машино-место, а затем зарегистрировать долю в праве общей собственности на здание, определяя долю в праве собственности на них пропорционально размерам расположенных там машино-мест [6]. Но и такое решение носило ряд неудобств. Например, в случае передачи машино-места в аренду требовался созыв общего собрания участников общей долевой собственности, что само по себе несёт сложности. Или же продажа машино-места третьему лицу предполагает соблюдение преимущественного права покупки остальных собственников. Но с вступлением в силу приведённых выше законов данные проблемы должны остаться в прошлом.

В части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ [1] пояснено, что объект недвижимости, отвечающий требованиям и характеристикам машино-места, права на который уже были зарегистрированы до дня вступления в силу данного Закона, признается машино-местом. Стоит отметить, что требования к минимальному и максимальному размеру машино-мест, сведения о котором уже отражены в ЕГРП, применяться не будут. Немало важным является и тот факт, что ранее выданные документы не требуют переоформления, они сохраняют свою юридическую силу. Однако собственники соответствующих машино-мест не лишены права подать заявление в регистрирующий орган для изменения сведений об объектах, указанных в качестве помещений, и определения их как машино-мест.

В то случае, если гражданин пожелает выделить в натуре долю в праве общей долевой собственности на помещение и затем произвести регистрацию права собственности на новый объект недвижимости ему потребуется подтвердить свое право на него. Это осуществляется путём предоставления в Росреестр соглашения всех сособственников или решения общего собрания, на котором определен порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. В таком случае согласие иных участников долевой собственности

не требуется. Если ни соглашения, ни решения нет, в этом случае для выдела своей доли придется получить согласие иных участников долевой собственности.

Как только будут выделены в натуре и зарегистрированы все имеющиеся машино-места общая долевая собственность на помещение, в границах которого они расположены, прекращается. Общим будет являться только имущество, оставшееся после выдела долей, и необходимое для прохода или проезда к машино-местам.

Обращаясь к части 10 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [7], кадастровый учет машино-места осуществляется на основе технического плана. Составляется он на основании сведений, содержащихся:

- в разрешении на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- в проектной документации здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- в проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки.

Согласно Закону № 218-ФЗ [7] местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа геометрической фигуры, соответствующей границе машино-места. Так оно выглядит в техническом плане, а в помещении границы фигуры машино-места устанавливаются путем определения расстояния как минимум от двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до точек границ машино-места или точек деления границ на части), а также расстояний между точками границ машино-места.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки. При этом площадь машино-места должна

соответствовать минимально (5.3м x 2.5м) и (или) максимально (6.2м x 3.6м) допустимым размерам машино-места. Требования к размерам устанавливаются Приказом Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 № 792. Несоответствие площади образуемого машино-места этим требованиям является основанием для приостановления процесса постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности.

Стоит отметить, что по желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно:

- закреплены специальными метками на поверхности пола характерные точки границ машино-места;

- определены координаты специальных меток.

В случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения или путем дополнительного определения координат специальных меток, то в техническом плане помещения или машино-места также приводятся сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Приказом Минэкономразвития России от 01.11.2016 №689 «О внесении изменений в приказ от 18.12.2015 г. № 953» [8] были внесены изменения в форму технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также в форму декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, в том числе позволяющие осуществлять государственный кадастровый учет машино-мест. На рисунке 1 приведён фрагмент новой редакции раздела "Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке" технического плана.

<b>2. Описание местоположения машино-места</b>			
Обозначение машино-места (номер) _____			
<b>2.1. Сведения о расстояниях</b>			
<b>2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места</b>			
<b>N п/п специальной метки</b>	<b>N п/п характерной точки границы машино-места</b>	<b>Расстояние, м</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места</b>			
<b>N п/п характерной точки границы машино-места</b>	<b>N п/п характерной точки границы машино-места</b>	<b>Расстояние, м</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>2.2. Сведения о координатах специальных меток</b>			
<b>N п/п специальной метки</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м</b>
	<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b>			
<b>Номера характерных точек границ помещения</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м</b>
	<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

Рисунок 1 – Фрагмент раздела “Описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке” технического плана машино-места

Стоит отметить, что ранее из-за отсутствия определения машино-места в законодательстве, а также оформления права на такие объекты как на часть или на долю в нежилом помещении без указания его конкретного назначения, такие объекты облагались налогом как нежилые помещения, налоговая ставка на которые составляла до 0,5% и налоговые льготы в данном случае не применялись. Начиная с 2017 года, при расчете налога на имущество физических лиц за машино-место исходя из кадастровой стоимости применяется налоговая ставка не более 0,3%.

Признание машино-места объектом недвижимости с 1 января 2017 года дало следующее:

- оно теперь может быть предметом ипотеки (пп. 6 ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);
- те объекты недвижимости, которые отвечают требованиям и характеристикам машино-места, права на которые были зарегистрированы до вступления в силу Закона № 315-ФЗ, признаются машино-местом;
- собственники машино-мест как доли в праве на общее имущество имеет полное право на выдел доли в натуре, соответственно и регистрации права собственности на него;
- с 2017 года любой участник гражданско-правовых отношений может продать, купить, арендовать, передать по наследству и заложить машино-место, даже если оно является обычной площадкой без стен или ограждений.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 230-ФЗ.
4. Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий. Учебное пособие – Краснодар: Изд. КубГТУ, 2012. – 223с.
5. Письмо № ОГ-Д23-7475 от 26.05.2015 относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места» – URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944>
6. Осенняя А.В., Кадошникова З.Н., Грибкова И.С. Кадастр застроенных территорий // Учебное пособие по изучению дисциплины для студентов всех форм обучения специальности 120303 - Городской кадастр – Краснодар: Изд.: ООО «Издательский Дом – Юг», 2011. – 181 с.

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

8. Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2016 N 689 «О внесении изменений в форму технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также форму декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953» – URL: <http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-01.11.2016-N-689/>

#### REFERENCES

1. Federal'nyy zakon ot 03.07.2016 № 315-FZ «O vnesenii izmeneniy v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii».

2. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii. CHast' pervaya ot 30.11.1994 № 51-FZ.

3. Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 № 230-FZ.

4. Osennyaya A.V., Gribkova I.S. Teoreticheskie osnovy kadastra zastroennykh territoriy. Uchebnoe posobie – Krasnodar: Izd. KubGTU, 2012. – 223s.

5. Pis'mo № OG-D23-7475 ot 26.05.2015 otnositel'no gosudarstvennogo kadastravogo ucheta i gosudarstvennoy registratsii prav na «mashino-mesta» – URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944>

6. Osennyaya A.V., Kadoshnikova Z.N., Gribkova I.S. Kadastr zastroennykh territoriy // Uchebnoe posobie po izucheniyu distsipliny dlya studentov vsekh form obucheniya spetsial'nosti 120303 - Gorodskoy kadastr – Krasnodar: Izd.: OOO «Izdatel'skiy Dom – YUg», 2011. – 181 s.

7. Federal'nyy zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ «O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti»

8. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 01.11.2016 N 689 «O vnesenii izmeneniy v formu tekhnicheskogo plana i trebovaniya k ego podgotovke, sostav soderzhashchikhsya v nem svedeniy, a takzhe formu deklaratsii ob ob"ekte nedvizhimosti, trebovaniya k ee podgotovke, sostav soderzhashchikhsya v ney



svedeniy, utverzhdennye prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 18 dekabrya 2015 g. N 953» – URL: <http://rulaws.ru/acts/Prikaz-Minekonomrazvitiya-Rossii-ot-01.11.2016-N-689/>

*CADASTRAL WORKS AND STATE CADASTRE FOR A NEW PROPERTY OBJECT  
«MACHINE-PLACE»*

**D.V. POSTONEN, V.A. SPIRENKOV, D.A. GURA**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: gda-kuban@mail.ru*

In this article, authors considered cadastral work and state cadastral accounting in relation to a new real estate object "machine-place". It was considered legal regulation for a new property before and after January 1, 2017. The article outlines the requirements for a new real estate object, as well as the procedure for conducting cadastral work. Also, the actions of citizens were described in the case of a division in kind of a share in the right of common shared ownership of the premises. The article presents the consequences of recognizing the status of a car place as a real estate object.

**Key words:** Real estate object, machine-place, common share ownership, technical plan.