

## ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА МАШИНО-МЕСТО

**О.И. ШЕВЧЕНКО, С.С. СТРУСЬ**

*Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина  
350044, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Калинина 13;  
электронная почта: shev.o-i@ya.ru, strausik@mail.ru*

В данной статье проведена работа по анализу изменений законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в частности машино-мест, в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Были рассмотрены и проанализированы все подходы к регистрации прав на машино-места, существовавшие до вступления в силу 218-ФЗ, сделан вывод о неэффективности таких подходов. Также, в данной работе рассмотрен новый порядок государственной регистрации прав на машино-места, выявлены его достоинства и недостатки. Сделан вывод о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства с целью разрешения существующих противоречий и повышения эффективности института государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** машино-место, государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, объекты недвижимости.

С 1 января 2017 года в силу вступил новый Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - 218-ФЗ). Основные положения данного акта устанавливают процедуру государственной регистрации прав на объекты, подлежащие кадастровому учету в соответствии с законодательством, путем формирования Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), который представляет собой систематизированный свод сведений об объектах недвижимого имущества, поставленных на учет, правах на такие объекты и сведения об их владельцах [1]. ЕГРН ведется в электронной форме и позволит консолидировать и сгруппировать сведения, которые раньше содержались в государственном кадастре недвижимости (ГКН) и едином государственном реестре прав (ЕГРП).

Государственная регистрация прав является правовым актом, верифицирующим возникновение, изменение, переход или прекращение права правообладателя на недвижимую вещь. Из чего следует, что государственная

регистрация прав есть единственное доказательство существования зарегистрированного права и оспорить таковое право можно исключительно в судебном порядке. Кроме того, налоговая обязанность возникает с момента государственной регистрации права.

Согласно ч.6 ст. 1 218-ФЗ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество являются объектами государственной регистрации. К имуществу, признаваемым недвижимым, относятся: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения [2,3]. С 1 января 2017 года, в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 315-ФЗ (далее – 315-ФЗ), к таким объектам причисляется и машино-место [4].

В ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) содержится определение машино-места, согласно которому им является индивидуально-определенная часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортного средства, границы, которой описаны в установленном порядке [5]. Основываясь на данных положениях, можно заключить, что теперь машино-место может участвовать в гражданском обороте и быть предметом ипотеки.

Чтобы более полно понять сущность, определить положительные и отрицательные стороны произошедших изменений в законодательстве, рассмотрим порядок оформления машино-мест до принятия 315-ФЗ и 218-ФЗ.

До 1 января 2017 года сложились два диаметрально противоположных подхода к оформлению прав на машино-место. Согласно первому, машино-место не является самостоятельным объектом недвижимости, а представляет собой долю в общей собственности собственников жилых помещений в доме. В этом случае размер доли определяется исходя из количества мест на парковке. В связи с этим, собственнику при оформлении перехода права собственности

на машино-место следует руководствоваться положениями ст. 250 ГК РФ, согласно которой другие участники долевой собственности (владельцы машино-мест) имеют преимущественное право покупки, поэтому для совершения сделки собственнику машино-места необходимо получить письменный отказ от покупки других участников общей долевой собственности [6]. Такая ситуация характерна для тех случаев, когда парковка представляет собой многоуровневую механизированную платформу, таким образом, собственник не имеет конкретного закрепленного за ним места и может ставить автомобиль на любое место, предусмотренное конструкцией.

При использовании второго подхода машино-место определяется как самостоятельный объект недвижимости (помещение или часть помещения) только в том случае, если по заявлению заинтересованных лиц сведения о таких машино-местах содержатся в технической документации, составленной в результате проведения первичной или текущей инвентаризации здания, сооружения или помещения паркинга, в которых расположены данные машино-места. Данный порядок предусмотрен Методическими рекомендациями о порядке включения сведений о машино-местах в документы технического и кадастрового учета зданий, сооружений и помещений, утв. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 20 октября 2008 г. №244. Таким образом, в процессе применения данного подхода характеристики машино-места (местоположение, размеры, границы, площадь) устанавливаются в ходе проведения технической инвентаризации паркинга. На данные машино-места правообладателям выдаются кадастровые паспорта, после чего возможна регистрация права на данный объект недвижимости. Очевидно, что в этом случае налог на имущество физических лиц принимается такой же как и для объектов нежилых помещений и составлял бы до 0,5% от кадастровой стоимости данного объекта [7].

Анализируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что система регистрации прав на машино-место, действовавшая до 2017 г. была весьма сложной и имела ряд недостатков, таких как неопределенный статус машино-

места в системе регистрации прав на недвижимое имущество, отсутствие прописанного порядка выдела в натуре своей доли из общей долевой собственности, слишком большой размер налога на недвижимое имущество в случае регистрации машино-места как помещения или части помещения.

Считаем, что положения новых правовых актов внесли определенную ясность в систему государственной регистрации прав на машино-место. Согласно замыслу законодателя, права на машино-места должны оформляться в порядке, который по своей сути приближен ко второму варианту, описанному нами выше. Таким образом, постановка машино-места на кадастровый учет будет проводиться на основании технического плана, в котором будут содержаться сведения, необходимые для внесения в ЕГРН сведений об этом объекте. Данный технический план совместно с документом, подтверждающим соответствующие полномочия заявителя, необходимо приложить к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и предоставить их в орган государственной регистрации прав в порядке определенном 218-ФЗ. После внесения соответствующих сведений о машино-месте в ЕГРН, оно может быть предметом сделок и его собственнику предоставляется та же защита права собственности, какая предоставляется собственникам других объектов недвижимости.

Кроме того, новым законом предусмотрен порядок переоформления прав на машино-место. Так, объекты недвижимости, признанные как машино-место до дня вступления в силу 218-ФЗ, признаются таковыми и после вступления его в силу, при этом переоформление документов не требуется, но по заявлению собственника, сведения о нем могут быть приведены в вид, соответствующий требованиям нового закона. Также, новыми правилами установлена возможность участника общей долевой собственности выделить в натуре свою долю, если таковая была зарегистрирована в ЕГРП до 1 января 2017 г., путем определения границ машино-места и регистрации на него права собственности. При этом согласие остальных участников долевой собственности не нужно [1].

Однако, необходимо отметить, что в новом законе также есть ряд неопределенностей. Во-первых, непонятно могут ли собственники машино-мест, которые находятся в общей долевой собственности и сведения, о которых не были внесены в ЕГРП до 2017 года, осуществить выдел своей доли в натуре, и если да, то каким образом они могут это сделать. Во-вторых, возникает вопрос, является ли факт признания объекта недвижимости, зарегистрированного как помещение или его часть, в порядке, предусмотренном ч.1 ст.6 315-ФЗ, машино-местом, основанием для изменения процентной ставки по налогу на имущество физических лиц. Собственнику, несомненно, выгоднее выплачивать налог по процентной ставке, установленной для машино-мест (0,1% от кадастровой стоимости), чем по ставке, предусмотренной для нежилых помещений (0,5% от кадастровой стоимости) [7]. Кроме того, в законодательстве отсутствуют указания о том, каким образом устанавливать границы машинно-мест в тех ситуациях, когда нельзя однозначно определить их местоположение. Это может приводить к спорам между собственниками таковых объектов. Так, в иностранных государствах машино-место признается объектом недвижимого имущества только в том случае, если у него имеется долговременная маркировка (невысокие бетонные ограждения, разделительные столбики и иные видимые конструкции) [8].

В целом, желание законодательных органов улучшить ситуацию в области регистрации объектов недвижимости, в том числе и таких, как машино-место оценивается положительно, они значительно упростили существовавший ранее порядок и разрешили некоторые противоречия. Но, вместе с этим, данные законодательные акты должны быть дополнены и уточнены с учетом сложившейся практики правоприменения. Поэтому считаем, что изучение особенностей юридической и технической составляющей государственной регистрации объектов недвижимости, изучение опыта зарубежных государств в данном вопросе со стороны специалистов и законодателей, должно способствовать выработке предложений по совершенствованию действующей нормативной документации. Все эти мероприятия позволят наиболее

эффективно и полноценно использовать машино-места как объекты недвижимого имущества, совершать сделки и обеспечить защиту законных интересов граждан, владеющих данным имуществом.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)

2. Забугин Н.Н. Право (земельное): учеб. пособие / Н. Н. Забугин, К.Т. Оганесян, А. В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 250 с.

3. Забугин Н.Н., Оганесян К.Т. Правовое обеспечение землеустройства: учеб.- ме-тод. пособие / Н. Н. Забугин, К. Т. Оганесян. – Краснодар: КубГАУ, 2013. – 164 с.

4. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200688/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/)

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: кодекс от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)

6. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: кодекс от 30 ноября 1994 года № 51-Ф (ред. от 21.07.2014) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)

8. Ильиных А.Л. Определение роли машино-мест в системе объектов кадастра недвижимости//Интерэкспо гео-сibirь. – 2016. – № 2. – С. 143-148.

#### REFERENCES

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 № 218-FZ // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)

2. Zabugin N.N. Pravo (zemel'noe): ucheb. posobie / N. N. Zabugin, K.T. Ogenesjan, A. V. Hlevnaja. – Krasnodar: KubGAU, 2015. – 250 s.

3. Zabugin N.N., Ogenesjan K.T. Pravovoe obespechenie zemleustrojstva: ucheb.- me-tod. posobie / N. N. Zabugin, K. T. Ogenesjan. – Krasnodar: KubGAU, 2013. – 164 s.

4. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 N 315-FZ // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200688/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200688/)

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: кодекс от 29.12.2004 № 190-FZ (ред. от 19.12.2016) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)

6. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: кодекс от 30 ноября 1994 года № 51-F (ред. от 21.07.2014) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)

7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: федер. закон от 05.08.2000 № 117-FZ (ред. от 28.12.2016) // Информационно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)

8. Il'inyh A.L. Opredelenie roli mashino-mest v sisteme ob"ektov kadastra nedvizhimosti//Interjekspo geo-sibir'. – 2016. – № 2. – S. 143-148.

*FEATURES OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS OF PARKING PLACE*

**O.I. SHEVCHENKO, S.S. STRUS**

*Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin,  
13, Kalinina st., Krasnodar, Russian Federation, 350044  
e-mail: shev.o-i@ya.ru\_strausik@mail.ru*

In this article work on the analysis of changes of the legislation on the state registration of the rights for real estate, in particular parking places, in connection with entry into force since January 1, 2017 of the Federal law No. 218-FZ “About the state registration of the real estate» is carried out. All approaches to registration of the rights for the parking places existing before entry into force 218-FZ have been considered and analysed, the conclusion is drawn on inefficiency of those approaches. Also, in this work the new order of the state registration of the rights for parking places is considered, his merits and demerits are revealed. The conclusion is drawn on need of further improvement of the legislation for the purpose of permission of the existing contradictions and increase in efficiency of institute of the state registration of the rights for real estate.

**Key words:** parking place, state registration of the rights, state cadastral registration, real estate objects.