Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Спрашивали? Отвечаем о кадастровом учёте машино-мест

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу продолжает публикацию ответов на вопросы о кадастровом учёте, поступившие в ходе проведения мероприятий в апреле - месяце кадастрового учёта.

Предлагаем вашему вниманию серию ответов на распространенные вопросы о кадастровом учёте недвижимости: часть 3 «машино-места».

Вопрос: У меня в собственности машино-место, но оно учтено как помещение. В связи с этим приходит большой налог. Какие действия предпринять для внесения сведений в ЕГРН о машино-месте?
Ответ: В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) в реестр объектов недвижимости ЕГРН вносятся следующие сведения:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, *здание, сооружение, помещение, машино-место*, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид);
- назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, *гараж*), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое, *нежилое*), если объектом недвижимости является помещение.

Правовой режим машино-мест - введен Федеральным законом от 03.07.2016 №315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №315-ФЗ) с 01.01.2017.

В соответствии с п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ установлено, что машино-место - 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 соответствии со ст. 6 Федерального закона №315-ФЗ установлено, что объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (до 01.01.2017) либо который был создан

или создается на основании заключенного до дня вступления в силу настоящего Федерального закона договора участия в долевом строительстве или иного договора и права на который не зарегистрированы, признается машино-местом.

Правообладатель объекта недвижимости вправе подать заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона о регистрации. В письме Росреестра от 2 июня 2021 г. №14-4114-ГЕ/21 разъяснен порядок изменения вида объекта недвижимости с "помещения" на "машино-место" по заявлению правообладателя.

В случае, если до дня вступления в силу Закона о регистрации (до 01.01.2017) 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 о регистрации, а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Таким образом, Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места осуществляется по следующим процедурам:

1. **Выдел доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение (в порядке ч. 3 ст. 6 Федерального закона №315-ФЗ)**

- помещение, здание или сооружение, должно быть предназначено для размещения транспортных средств (т.е. в этом объекте недвижимости имеются два и более частей помещения/здания/сооружения предназначенные для размещения транспортных средств (машино-место, мото-место, парковочное место, стоянка, бокс, гараж и прочее наименование такой части);
- право общей долевой собственности на такое помещение/здание/сооружение зарегистрировано до 01.01.2017;
- между собственниками имеется соглашение или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Между собственниками в Соглашении должны быть согласованы машино-места, которые переходят в собственность, установлено бремя содержания имущества, оставшегося после образования машино-мест (проезды/проходы, помещения необходимые для обслуживания машино-мест-помещения уборочного инвентаря, помещения охраны и т.п.).

В орган регистрации вправе обратиться любой из собственников такого помещения/здания/сооружения с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрацией права собственности на машино-место с предоставлением технического плана, подготовленного

в отношении такого машино-места, сведениями об оплате государственной пошлины и Соглашением.

2. **Приведение вида объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством (в порядке ч. 2 ст. 6 Федерального закона №315-ФЗ, письма Росреестра от 2 июня 2021 г. №14-4114-ГЕ/21)**

- в соответствии с ЕГРН учтено помещение, предназначенное для размещения одного транспортного средства, и зарегистрировано право собственности на такое помещение, в том числе до 01.01.2017;
- в соответствии с ЕГРН учтено помещение после 01.01.2017, но в соответствии с техническим планом, разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию введено машино-место (в Санкт-Петербурге до 25.08.2020 использовалась xml-схема технического плана 3 версии, которая не предполагала внесение сведений в отношении машино-мест).

В орган регистрации вправе обратиться любой из собственников такого помещения с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с приведением объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством без предоставления технического плана. Государственным регистратором осуществляется проверка на соответствие такого помещения характеристикам машино-места в соответствии с имеющейся технической документацией.

3. **Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на вновь образованные машино-места (в порядке ст. 41 Закона о регистрации)**

по сведениям ЕГРН осуществлен государственный кадастровый учет помещения/здания/сооружения, предназначенных для размещения транспортных средств, право общей долевой собственности зарегистрировано после 01.01.2017.

В орган регистрации вправе обратиться все собственники помещения/здания/сооружения (их представители по нотариально удостоверенной доверенности) с предоставлением:

- заявлений о прекращении права общей долевой собственности;
- заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на машино-места;
- сведений об оплате государственной пошлины;
- техническим планом подготовленным в связи образованием машино-мест;
- соглашением о разделе объекта недвижимости.

Продолжение следует

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу:
8 (812) 654-64-30
pr@gbr.ru
78press_rosreestr@mail.ru

Управление Росреестра
по Санкт-Петербургу
Росреестру15
Спрашивали? Отвечаем о кадастровом учёте –
машино-места
#СтроимСРосреестром
rosreestr.gov.ru