

«1» августа 2016 года

Уважаемые Дамы и Господа,

Обращаем Ваше внимание на несколько важных изменений, вносимых Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**ФЗ № 315**»), в отношении машино-мест как новых законодательно закрепленных объектов недвижимого имущества.

Указанные изменения вступают в силу с **01 января 2017 года**.

Текущий статус

Неопределенность юридического статуса машино-мест, условное и не бесспорное отнесение их к объектам недвижимого имущества (без оснований, прямо предусмотренных законом) создавало и в настоящее время (до вступления в силу ФЗ № 315) создает трудности при оформлении прав на них. Так, проблема состоит в том, что для регистрации права собственности на машино-место в Едином государственном реестре прав (далее – «ЕГРП») требуется проведение в отношении такого объекта обязательного кадастрового учета, который, согласно ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – «**Закон о кадастре**»), может быть осуществлен в отношении следующих объектов: земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Следовательно, в отношении машино-места (которое обычно представляет собой часть поверхности пола этажа с нанесенной разметкой и не является ни одним из перечисленных объектов) формально кадастровый учет проведен быть не может.

По мнению Минэкономразвития, постройка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на машино-место возможны в качестве помещения, если машино-место создано (построено) с учетом требований законодательства как помещение и удовлетворяет указанным требованиям к помещению, установленным федеральными законами. Если же машино-место не отвечает требованиям, предъявляемым федеральными законами к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после поправки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится машино-место, возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях. Порядок пользования машино-местами может быть определен соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся машино-места, или решением суда об определении порядка пользования указанными зданиями, помещениями¹.

Подобная ситуация сложилась в связи с тем, что машино-места фактически «выпали» из поля юридического регулирования, но при этом активно участвовали и продолжают участвовать в рыночном обороте. Изменения, вносимые ФЗ № 315, призваны устранить существующие

¹ <Письмо> Минэкономразвития России от 26.05.2015 N ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения»

пробелы законодательства и неопределенности на практике.

Машино-место как новый объект недвижимого имущества (с 01.01.2017 г.)

Пункт 1 статья 130 Гражданского кодекса РФ, устанавливающий виды недвижимого имущества, будет дополнен новым абзацем, согласно которому к недвижимым вещам теперь также будут относиться **предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.**

Термин «машино-место» будет закреплён в пункте 29 статья 1 Градостроительного кодекса РФ и будет определён как **«предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определённая 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».**

Таким образом, законодатель закрепит возможность проведения кадастрового учёта в отношении части здания/сооружения, не ограниченной/частично ограниченной строительной/ограждающей конструкцией (машино-места). Это также подтверждается дополнением к списку о сведениях, вносимых в кадастр недвижимости. Так, теперь в кадастр недвижимости также вносятся сведения о том, что **помещение** в соответствии с предусмотренным законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, **предназначено для обслуживания** всех остальных помещений и **(или) машино-мест в здании, сооружении.**

Регулирование правоотношений, возникших до вступления в силу ФЗ № 315

Права на машино-места оформлялись и до принятия изменений, вносимых ФЗ № 315, теми или иными допускаемыми законодательством способами (оформлением общей долевой собственности на помещение подземной автостоянки, продажей машино-мест путем заключения договоров уступки с застройщиками многоквартирных жилых домов и т.д.).

Для случаев существования оформленных прав на машино-места до вступления в силу ФЗ № 315, данным законом предусмотрено отдельное регулирование, которое сводится к следующему:

- *объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу ФЗ № 315, признается машино-местом;*
- *не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРП в отношении такого имущества;*
- *границы указанного в настоящей части объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции ФЗ № 315);*
- *в случае, если до дня вступления в силу ФЗ № 315 в ЕГРП 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;*
- *общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются*

объекты, образованные в соответствии с пунктом выше, *прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место.*

Иные юридические последствия признания машино-места недвижимым имуществом

Кроме того, что на машино-место теперь может быть зарегистрировано право собственности как на самостоятельный объект недвижимого имущества, также изменения, внесенные ФЗ № 315, повлекут следующие юридические последствия:

- машино-место можно будет продавать, дарить, сдавать в аренду, передавать по наследству и совершать в отношении него иные сделки;
- машино-места больше не будут являться общедомовым имуществом собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем процедура совершения сделок с машино-местами существенно упростится ввиду того, что не будет необходимости уведомлять о продаже машино-места третьему лицу всех остальных сосособственников общей долевой собственности (подземной автостоянки);
- приравнение машино-места к объектам недвижимого имущества сделает более прозрачными сделки с застройщиками, реализующими места в подземной автостоянке многоквартирного дома.

Машино-место и парковочное место: соотношение

Отметим, что законодательно будут действовать оба определения: машино-место и парковочное место.

Парковочное место (парковка) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (пп. 21 ч. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, можно сделать вывод, что машино-места являются частным случаем парковочных мест, это те парковочные места внутри зданий и сооружений, которые введены в гражданский оборот как индивидуальные объекты недвижимого имущества, поставленные на кадастровый учет.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. В случае возникновения вопросов просим обращаться к руководителю практики «Недвижимость» Партнеру АЛРУД **Ирине Анюхиной** (IAnyukhina@alrud.com).

С уважением,

Юридическая фирма АЛРУД

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.