

Информация для клиентов

Регистрация, учет и сделки с машино-местами по новым правилам

МОСКВА

Алена Кучер
ankucher@debevoise.com

Вадим Коломников
vgkolomnikov@debevoise.com

Роман Садовский
rlsadovskiy@debevoise.com

В связи с недавними изменениями законодательства¹ в области регистрации, учета и совершения сделок с машино-местами у участников рынка недвижимости возникают различные вопросы относительно юридического статуса и порядка учета машино-мест.

Принятый Закон о машино-местах был призван разрешить проблему регистрации машино-мест в качестве самостоятельных объектов недвижимости и их постановки на государственный кадастровый учет, а также совершения сделок с машино-местами.

Настоящий обзор посвящен рассмотрению правового статуса машино-мест до принятия Закона о машино-местах и после его вступления в силу с 01 января 2017 г., а также вопросам, возникающим у участников рынка недвижимости при регистрации, учете и совершении сделок с машино-местами.

ПРАВОВОЙ СТАТУС МАШИНО-МЕСТ ДО 01 ЯНВАРЯ 2017 Г.

До изменений в законодательстве о статусе машино-мест в российском законодательстве отсутствовало определение машино-места, не были определены правила гражданского оборота и государственной регистрации прав на машино-места.

В судебной практике и разъяснениях органов исполнительной власти относительно правового статуса машино-места существовали следующие основные позиции:

¹ Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» («Закон о машино-местах»); Приказ Минэкономразвития России от 07 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» («Приказ о размерах машино-мест»).

- машино-место считается общим имуществом здания, и права на него не подлежат государственной регистрации; государственной регистрации подлежит общая долевая собственность на здание или помещение с определением долей в праве собственности пропорционально размеру машино-места²;
- машино-место является отдельным объектом недвижимости, если оно отвечает критериям изолированности и обособленности от других помещений в здании или сооружении³, либо машино-место является частью помещения в составе другого объекта недвижимости и может быть зарегистрировано как часть недвижимого имущества⁴;
- машино-место не является объектом недвижимости, и права на него не подлежат регистрации ни в каком виде.

Таким образом, отсутствие определенности относительно правового статуса машино-мест создавало проблемы для участников рынка недвижимости при совершении различных сделок (купле-продаже, сдаче в аренду, передаче в залог) и регистрации прав на машино-места.

НОВЫЙ ЗАКОН О МАШИНО-МЕСТАХ: ПРАВОВОЙ СТАТУС И ПРАВИЛА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ МАШИНО-МЕСТ ПОСЛЕ 01 ЯНВАРЯ 2017 Г.

Правовой статус машино-мест

01 января 2017 г. вступили в силу положения Закона о машино-местах, касающиеся правового статуса и правил кадастрового учета и государственной регистрации машино-мест.

Были внесены изменения в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, которые прямо отнесли машино-места к недвижимым вещам и определили их как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий и сооружений, если границы таких частей зданий или сооружений описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Основными признаками машино-места, согласно п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ являются:

² См., например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 7 мая 2015 г. № Ф05-3747/2015 по делу № А41-44784/2014; Письмо Минэкономразвития России от 26 мая 2015 г. № ОГ-Д23-7475.

³ См., например, Письмо Минэкономразвития России от 9 июня 2011 г. № Д23-2475.

⁴ См., например, Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 17 мая 2016 г. по делу № 33-816/2016; Постановление ФАС Московского округа от 30 июня 2008 г. № КГ-А40/4518-08-1,2 по делу № А40-49509/2007.

- *целевое использование* - машино-место используется только под размещение транспортных средств;
- *неотделимость* - машино-место является частью здания или сооружения;
- *определенность границ* - машино-место подлежит отражению в государственном кадастровом учете;
- *отсутствие ограждений* - машино-место должно быть полностью или частично свободно от строительных или иных ограждающих конструкций.

Правила государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на машино-места

Основными правилами кадастрового учета и регистрации, установленными Законом о машино-местах, изменяющем Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» («**Закон о регистрации недвижимости**»), являются следующие:

- местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;
- границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо владельцем права на машино-место, в том числе путем нанесения разметки на поверхность пола или кровли (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Минимальные и максимальные размеры машино-мест утверждены Приказом о размерах машино-мест и составляют 5,3 x 2,5 метра и 6,2 x 3,6 метра соответственно.

Закон о регистрации недвижимости устанавливает, что в отношении машино-мест в созданных зданиях и помещениях государственный кадастровый учет и регистрация права собственности могут быть осуществлены одновременно и на все машино-места, если заявитель представит в Росреестр технический план здания, сооружения, содержащий сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.

ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ В РЕГУЛИРОВАНИИ ОБОРОТА И РЕГИСТРАЦИИ МАШИНО-МЕСТ

Закон о машино-местах содержит ряд переходных положений, касающихся правил оборота и признания машино-мест, зарегистрированных до 01 января 2017 г.

- Если на машино-место зарегистрировано право общей долевой собственности, то правообладатель доли вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места. Для выдела доли в натуре требуется согласие иных собственников, выраженное в соглашении между всеми собственниками либо решении общего собрания, определяющего порядок пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности. В таком случае лицо приобретает право собственности на машино-место с момента государственной регистрации принадлежащего ему права, следовательно, отсутствует необходимость дожидаться выдела долей в натуре и регистрации права собственности другими долевыми собственниками. Признание права собственности на машино-место в отсутствие соглашения собственников или решения общего собрания возможно также на основании судебного решения.

Имущество, оставшееся после выдела долей из общей долевой собственности и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

- Если на машино-место зарегистрировано право собственности в качестве объекта недвижимости с назначением «машино-место», то переоформление ранее выданных правоустанавливающих документов не требуется.
- Если на машино-место зарегистрировано право собственности в качестве объекта недвижимости с иным назначением, то собственник вправе подать в Росреестр заявление о приведении вида объекта в соответствие с требованиями текущего законодательства.
- Если на машино-место не оформлено ни право собственности, ни право общей долевой собственности либо если машино-место является частью другого объекта недвижимости, то лицо вправе зарегистрировать право собственности на машино-место и осуществить его государственный кадастровый учет, если такой объект недвижимости отвечает требованиям, предъявляемым к машино-месту в соответствии с Законом о машино-местах.

Кроме того, если право собственности на здания или сооружения, в которых находятся объекты, подлежащие учету и регистрации в качестве машино-мест, уже зарегистрировано, то государственный кадастровый учет на все машино-места осуществляется на основании заявления и технического плана здания или сооружения, поданных собственником здания или сооружения.

В случае если площадь образуемого машино-места или машино-места, которое сохраняется в измененных границах в результате преобразования, не будет соответствовать допустимому размеру машино-мест, установленному Приказом о размере машино-мест, то осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается.

Согласно разъяснениям Росреестра⁵ данное положение не применяется:

- если объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до 01 января 2017 г., не соответствует требованиям к размеру, установленным Приказом о размере машино-мест;
- при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и при этом:
 - является ранее учтенным объектом недвижимого имущества; и (или)
 - права на него считаются ранее возникшими; или
- если проектная документация здания или сооружения, в котором расположено образованное машино-место, подготовлена до 01 января 2017 г., и размеры такого машино-места соответствуют законодательству, действовавшему на момент подготовки такой документации.

Таким образом, новый порядок регистрации и учета машино-мест, признавая машино-места самостоятельными объектами недвижимости, предоставляет их собственникам возможность совершать в отношении них различные сделки: продавать, сдавать в аренду, передавать в залог и т.д..

⁵ Письмо Росреестра от 03 февраля 2017 г. № 14-00938. Следует отметить, что данный документ не носит нормативного характера и представляет собой разъяснения по конкретному запросу.

* * *

Мы будем рады ответить на любые Ваши вопросы по данной тематике.