

Уважаемые кадастровые инженеры!

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) рассмотрела Ваше обращение по вопросу подготовки технических планов на машино-места, и сообщает следующее.

1. Согласно пункту 7 Приказа Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования), при выполнении кадастровых работ одновременно в отношении всех помещений, машино-мест в здании, сооружении, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в ЕГРН, а также в случае образования помещений в результате перепланировки подготавливается один технический план, содержащий разделы "Описание местоположения объекта недвижимости" (в отношении машино-мест), "Характеристики объекта недвижимости", "Сведения о части (частях) объекта недвижимости" (в отношении помещений, при необходимости), "Заключение кадастрового инженера", "Схема геодезических построений" (при необходимости), "План объекта недвижимости, План этажа (этажей), План части этажа (этажей)". Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого помещения, машино-места.

В соответствии с пунктом 34 Требования, границы машино-места определяются проектной документацией здания или сооружения и проходят посередине линии разметки, а также по внутренней поверхности строительной или иной ограждающей конструкции на уровне пола, если машино-место частично ограничено такими конструкциями. Границы помещений, машино-мест отображаются на Плане этажа (части этажа) здания или сооружения (при отсутствии этажности у здания или сооружения - на Плане объекта недвижимости либо на Плане соответствующей части объекта недвижимости) специальными условными знаками в соответствии с Приложением к Требованиям.

При отображении границ машино-места также указываются обозначения характерных точек границ машино-места, обозначение машино-места (номер), расстояние от каждой характерной точки границы машино-места до не менее двух находящихся в прямой видимости от машино-места специальных меток в системе специальных меток для определения границ машино-мест на соответствующем этаже здания или сооружения (в том числе характерных точек границ помещения, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат таких точек) и отображается положение таких специальных меток (включая характерные точки границ помещения) и их обозначение (при наличии).

Из указанного выше следует, что при подготовке технического плана на машино-место необходимо включать раздел План этажа (этажей).

2. Согласно пункту 43 Требования, в строке "Дополнение местоположения объекта недвижимости" указываются сведения о местоположении здания, сооружения, помещения,

объекта незавершенного строительства, в случае если оно не указано в структурированном в соответствии с ФИАС виде.

Таким образом, Ассоциация полагает, что обозначение машино-места указывается в строке «Дополнение местоположения помещения, машино-места» в соответствии с проектной документацией, либо из договора долевого участия (акта). Если номера (обозначения) в указанных документах отсутствует, полагаем возможным использовать схему, подготовленную и заверенную застройщиком или собственником здания, в которой указаны номера машино-мест.

3. Согласно части 3 статьи 40 Закона о регистрации, при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на **созданные** здание, сооружение **может осуществляться государственный кадастровый учет всех помещений** в таких здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений. Государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Согласно части 3.1 статьи 40 Закона о регистрации, при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение может осуществляться государственный кадастровый учет всех машино-мест в таких здании, сооружении в случае представления заявителем технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест. Государственный кадастровый учет всех машино-мест в здании, сооружении также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.

Из указанного выше и анализа положений п. 2 ч. 3 ст. 14, ст. 24, п. 53 ч. 1 ст. 26, ч. 1, ч. 1.1, ч. 3 ст. 41 Закона о регистрации следует:

- при одновременном осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданные здание, сооружение и всех машино-мест в таких здании, сооружении, согласно разъяснениям Минэкономразвития России от 28.06.2017 №17683-ВА/Д23и «О порядке подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем», до ввода в действие новых XML-схем для целей государственного кадастрового учета нежилого здания и помещений в нем возможно представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, предназначенной для технического плана многоквартирного дома и помещений в нем. В разделе технического плана "Заключение кадастрового инженера" следует указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости - здания с назначением "нежилое" и помещений, в нем расположенных;

- в случае, если право на здание (сооружение) парковки зарегистрировано, в целях осуществления государственного кадастрового учета машино-мест (как помещений) и регистрации прав на них, необходимо подготовить технический план на помещение - машино-место (на каждое отдельно). Заявления о кадастровом учете, регистрации права на машино-места, и о прекращении права на здание подаются одновременно.

- в случае, если право зарегистрировано на помещение, на которое до 01.01.2017 зарегистрировано право собственности одного лица, в целях осуществления государственного кадастрового учета машино-мест (как помещений, образованных в результате раздела

исходного помещения) и регистрации прав на них, необходимо одновременно представить заявления о государственном кадастровом учете и регистрации прав. Заявление о прекращении права на исходное помещение в таком случае не подается.

4. Согласно положениям пункта 34 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается в случае, если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Таким образом, Ассоциация полагает, что проходы (проезды) между машино-местами не подлежат государственному кадастровому учету. По аналогии применения Жилищного кодекса РФ, проходы (проезды) между машино-местами будут относиться к общему имуществу собственников (пропорционально площади помещения, находящегося в собственности).

Положения статьи 36 ЖК РФ содержат перечень имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Доля в общем имуществе многоквартирного дома пропорционально размеру фактической доли собственности в таком доме.

5. Как указывалось выше, согласно разъяснениям Минэкономразвития России от 28.06.2017 №17683-ВА/Д23и «О порядке подготовки технического плана в отношении нежилого здания и расположенных в нем помещений, а также в отношении машино-места до ввода в действие новых XML-схем», до ввода в действие новых XML-схем для целей государственного кадастрового учета нежилого здания и помещений в нем возможно представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного с использованием XML-схемы, предназначенной для технического плана многоквартирного дома и помещений в нем.

В разделе технического плана "Заключение кадастрового инженера" следует указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости - здания с назначением "нежилое" и помещений, в нем расположенных.

6. В указанном Вами случае, доли определены на помещение – парковочный зал. Таким образом, полагаем целесообразным указать в техническом плане именно сведения о помещении – парковочный зал в котором расположены машино-места, соответственно, регистрация права будет на данное помещение в долях.

В случае наличия возможности внесения изменений в договора на долю помещения – парковочный зал (изменить предмет договора), полагаем возможным включение в технический план сведений о машино-местах.

Генеральный директор

М.И. Петрушина

Исполнитель
С.Б. Громова
Н.В. Калюкина

