

Даниленко Е.П., доц.,
Истомина Е.А., студент

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ МАШИНО-МЕСТ

danilenko_ep@mail.ru

В статье проанализирована структура кадастровых работ при формировании машино-мест. Изучен порядок государственного кадастрового учета и оформления прав на машино-место. Рассмотрены изменения в законодательстве, вступившие в силу с 01.01.2017 года и выявлены проблемы, которые возникают при постановке машино-места на кадастровый учет. Предложена методика формирования различных видов машино-места и варианты составления технического плана.

Ключевые слова: кадастровые работы, машино-место, формирование объекта кадастрового учёта, технический план, государственный кадастровый учет, регистрация прав.

С 1 января 2017 года у собственников парковочных мест появилась возможность зарегистрировать право собственности на машино-место. Для оформления таких прав в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 были внесены некоторые поправки.

Согласно Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2017 года к понятию «недвижимой вещи» стали также относиться «жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1]. Начиная с 2017 года самостоятельными объектами недвижимости стояли являться и машино-места в различных паркингах. Паркинги

могут быть расположены под многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями, могут быть пристроенными к зданию, отдельно стоящими или располагающимися на крыше здания.

Под машино-местом подразумевается отдельная часть парковочной площади для размещения транспортных средств, которая используется для стоянки одного автомобиля и ограничена конструктивными элементами или специальной разметкой. Разграничение единой площади автостоянок под отдельные машино-места имеет большое практическое значение, поскольку позволяет определить объем прав и обязанностей конкретного владельца транспортного средства на участок стоянки, заключить с ним договор аренды и официально оформить документацию на владение таким объектом [3].

Если отталкиваться от понятия, что любая площадка, куда можно поставить автомобиль, не нарушая ничьих прав, является машино-местом, то все машино-места можно разделить на следующие виды (рис. 1).



Рис. 1. Виды машино-мест

Законодательно же закреплена возможность регистрации права только за следующими видами парковочных мест:

– машино-места в гаражных боксах;

– машино-места в подземных, многоуровневых паркингах при многоэтажном доме, и в паркингах – отдельных сооружениях.

– машино-места на плоскостных стоянках, регулируемых шлагбаумами и обозначенные ограждением по периметру – в данном случае предусматривается только долевая собственность.

Для оформления прав на машино-место и постановки его на кадастровый учет необходимо подготовить технический план на данную единицу общей площади стоянки. Представление технического плана в орган кадастрового учёта будет являться основанием для постановки машино-места на государственный кадастровый учёт и последующих регистрационных действий.

Специальные условия по оформлению Технического плана на машино-место регламентированы статьёй 24 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Для изготовления технического плана машино-места необходимо предоставить следующие документы:

– разрешение на ввод в эксплуатацию здания, в котором расположено машино-место;

– проектная документация здания, в котором расположено машино-место.

Основными элементами, позволяющими сформировать машино-место как объект недвижимости и объект гражданских прав, являются:

– определение местоположения машино-места в привязке к поэтажному плану строения либо к плану одноэтажного здания;

– закрепление границ машино-места в натуре [2].

При производстве кадастровых работ по формированию машино-места как объекта недвижимости, местоположение части автостоянки для размещения транспортного средства определяется путем размещения геометрической фигуры, совпадающей по контурам с границами машино-места, в графической форме на поэтажном плане либо на плане строения. Для этого действия кадастровому инженеру необходимо установить фактические границы обследуемого машино-места. Границы машино-места формируются в соответствии с проектными документами на строение, и подлежат обозначению специальной разметкой. Такая разметка может наноситься правообладателем машино-места (например, арендатором), а также застройщиком или собственником строения.

Приказом Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» регламентированы минимальные и

максимальные размеры, в пределах которого осуществляется формирование обособленного места для размещения автомобиля:

– минимальный размер – 5.3×2.5 м;

– максимальный размер – 6.2×3.6 м [4].

Если обследуемое машино-место не удовлетворяет указанным параметрам, изготовление Технического плана невозможно и, соответственно, государственный кадастровый учет такого машино-места не осуществится.

Для вновь сформированных объектов, предназначенных для размещения автомобилей, происходит одновременная постановка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на них, в результате чего сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН).

Помимо кадастровой документации на вновь сформированное машино-место, в орган учёта и регистрации прав (Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (далее – Росреестр)) необходимо представить документы, удостоверяющие права заявителя на машино-место, например, свидетельство о регистрации права собственности на строение, в котором находится машино-место или иной правоустанавливающий документ [2].

До вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для владельцев таких стояночных мест была доступна только регистрация права общей долевой собственности на стоянку с выделением отдельных долей, пропорционально площади парковочного места. Регистрация машино-мест с 2017 года полностью совпадает с такой процедурой для других объектов недвижимого имущества. С 2017 года не потребуется согласие всех участников общедолевой собственности больше на выдел в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации на машино-место права собственности, в том случае, если участник общей долевой собственности предоставит в Росреестр решение общего собрания о порядке пользования имуществом общей долевой собственности, либо согласие всех собственников.

После выдела машино-места из состава общедолевой собственности владелец машино-места имеет право пользоваться оставшимся имуществом общедолевой собственности, которое необходимо для прохода или подъезда к выделенному машино-месту. С того дня, когда последний участник долевой собственности осуществит выдел в натуре доли и регистрацию права собственности на машино-место, общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются машино-места, прекращается [1].

По итогам регистрационных действий владелец может получить на руки выписку, подтверждающую внесение сведений о машино-месте в ЕГРН. Такое оформление прав на машино-место позволяет не только использовать объект для самостоятельного использования, но и распоряжаться им по своему усмотрению.

В процессе деятельности граждан и предприятий возникают ситуации, когда необходимо произвести изменения в расположении отдельных машино-мест на общей стоянке: раздел таких объектов или изменение границ между ними. Статья 41 вышеназванного Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентирует, что при внесении подобных изменений в сведения государственного реестра недвижимости также должно устанавливаться соответствие границ новых объектов максимальным и минимальным параметрам, определенных для одного стояночного места [2].

Заказчиком по оформлению машино-мест могут быть:

- застройщик: на стадии оформления документации для ввода в эксплуатацию и постановки строения на государственный кадастровый учёт;
- владелец строения: в процессе эксплуатации строения;
- владелец места – в случае заключения договора о законном приобретении прав на часть общей стоянки (машино-место).

На практике, кадастровые работы по формированию машино-мест на вновь образованной общей стоянке проводится одновременно в отношении двух и более отдельных стояночных мест. С целью соблюдения прав и интересов каждого заинтересованного лица при выполнении данных кадастровых работ, может заключаться Договор подряда с множественностью лиц. Его результатом будет изготовление не одного Технического плана на отдельное место автостоянки, а сразу несколько Технических планов для группы заказчиков [8].

При определении параметров границ формируемых машино-мест для внесения их в план учитываются расстояния между характерными точками стояночных мест или расстояния между долговременными метками. Также законодательство регламентирует, что заказчик может установить требование для исполнителя кадастровых работ об определении координат специальных точек разметки и закреплении характерных точек границ стояночного места на поверхности пола строения.

После установления кадастровым инженером всех необходимых параметров стояночного места, данные вносятся в Технический план, форма которого регламентирована приказом Минэкономразвития № 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». Документ оформляется в электронной форме, удостоверяется цифровой подписью кадастрового инженера и направляется в органы кадастрового учета в электронном виде [5].

У заказчика есть право установить в договоре подряда условие об изготовлении плана на бумажном носителе. На практике, такая необходимость возникает у владельца строения при поиске потенциальных арендаторов или покупателей сформированных машино-мест на общей стоянке.

Сведения технического плана подлежат экспертизе в процессе постановки на государственный кадастровый учет, после чего вносятся в ЕГРН. В случае изменения технических параметров машино-места (например, его границ) владельцу необходимо привести в соответствие и техническую документацию. Для этого владелец места на общей стоянке должен заказать проведение новых кадастровых работ, после чего будут внесены изменения в кадастровые сведения, что также документально фиксируется в изменениях кадастрового паспорта машино-места как объекта недвижимости [8].

Таким образом, подготовка документов для государственной регистрации машино-места по новым правилам, представляет определённую проблему даже для опытных кадастровых инженеров и специалистов в данной сфере.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.07. 2016 года № 315-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», 2017.
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», 2017.
3. Смарт Вэй – техническая инвентаризация и кадастровые работы [Электронный ресурс]. URL: <http://smway.ru/registratsiya-mashinomesta.htm>. (дата обращения 19.04.2017)
4. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 декабря 2016 года № 792. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», 2017.

5. 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 [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации 18.12.2016 г. № 953. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», 2017.

6. Дыдочкина А.А., Затолокина Н.М., Колмыкова И.В. Проблема парковки в городе Белгороде // Международная научно-техническая конференция молодых учёных БГТУ им. В.Г. Шухова. 2014.

7. Ширина Н.В., Кара К.А. Наполненность государственного кадастра недвижимости сведениями о границах и зонах Белгородской области // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2016. № 12. С. 215–216.

8. Ширина Н.В., Барабанова О.А. Изменения в системах учета и регистрации объектов недвижимости в Российской Федерации // VIII Международная студенческая электронная научная конференция «Студенческий научный форум». 2016. С. 14–15.

Danilenko E.P., Istomina E.A.

CADASTRAL WORKS AT FORMATION OF MACHINE PLACES

The article analyzed the structure of cadastral works at formation of machine places. Studied of the state cadastral registration and registration of the rights to the machine place. Examined the changes in legislation that came into force in 01.01.2017. Identified the difficulties encountered by specialists in setting up a registration machine places for cadastral registration. Proposed a method for forming a machine places and a variants of drawing up a technical plan.

Key words: *cadastral works, machine place, forming object cadastral registration. technical plan, state cadastral registration, registration of rights.*

Даниленко Елена Петровна, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: danilenko_ep@mail.ru

Истомина Екатерина Александровна, студент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: Kat_isto@mail.ru