



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)

пр. Ставки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116

Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65

E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

Руководителю Федеральной
службы государственной
регистрации, кадастра и
картографии

О.А.Скуфинскому

rosreestr@rosreestr.ru

2022/исх/ОО/0044 от 09.02.2022г.

от

Уважаемый Олег Александрович!

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) в рамках проведения прямых эфиров в социальной сети Instagram поступил вопрос относительно оформления прав на машино-места, которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Так, частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) установлено, что в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ 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 №

218-ФЗ (в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Вместе с тем, при реализации указанных норм возникают вопросы как со стороны кадастровых инженеров, так и государственных регистраторов.

В случае, если до дня вступления в силу Закон № 315-ФЗ вместо машино-мест были зарегистрированы доли в помещении, то сумма таких долей должна представлять собой 1 (единицу).

При выделе доли, размер такой доли (по аналогии с земельными участками) рассчитывается исходя из площади всего помещения.

Каждая доля, фактически, представляет собой сумму площадей непосредственно самого машино-места и площади мест общего пользования.

Таким образом, при реализации положений части 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, после выдела в натуре последнего участника долевой собственности долевой собственности в помещении, в котором расположены машино-места, не остается.

Из части 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ следует, что для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место необходимо составить соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Т.е. данная норма говорит о том, что на самом деле происходит выдел не доли, а части доли (в счет площади машино-места). Другая часть доли (в счет площади мест общего пользования) остается в помещении, но явно не указывает на это.

С каждым последующим выделом доли площадь помещения должна уменьшаться.

Просим сообщить, подлежит ли внесению в Единый государственный реестр недвижимости информация об уменьшении площади исходного помещения при реализации положений статьи 6 Закона № 315-ФЗ?

Если таковые изменения вносятся, то чем является (с каким видом объекта недвижимости) имущество, упомянутое в части 5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, ведь если речь идет об «остатках» исходного помещения, то такое помещение не обладает признаками обособленности?

В случае, если «остаток» представляет собой помещение, то стоит отметить, что в силу пункта 52 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются в случае, если границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости).

Просим Вас более детально разъяснить процедуру реализации положений статьи 6 Закона № 315-ФЗ.

Ответ просим направить в Ассоциацию на электронный адрес info@kades.ru.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская

