

Машино-место – отдельный вид недвижимости

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), согласно которому машино-место является отдельным видом недвижимости (пункт 1 части 4 статьи 8 Закона о регистрации).

Данное нововведение позволяет осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на машино-место как на самостоятельный объект недвижимости, а в дальнейшем машино-место может являться предметом купли-продажи, дарения, ипотеки или аренды.

Необходимо различать понятия «машино-место» и «парковочное место».

Согласно пункту 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Парковка (парковочное место) – 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 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 (пункт 21 статьи 1 ГрК РФ) и самостоятельным объектом недвижимости не является.

Граница машино-места определяется проектной документацией здания, сооружения и обозначается или закрепляется лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Граница машино-места на этаже (при отсутствии этажности – в здании или сооружении) устанавливается либо восстанавливается путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее – специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 определено, что минимально допустимые размеры машино-места должны составлять 5,3 x 2,5 м., максимально допустимые – 6,2 x 3,6 м.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права на машино-место может быть представлено заявителем в офисах многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг, а также в офисах филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области.

**Станислав Ким,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации
недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**