

Генеральному директору
А СРО «Кадастровые инженеры»
Петрушиной Марине Ивановне

от кадастровых инженеров
Кузнецовой Ольги Сергеевны,
Блинниковой Юлии Викторовны,
Шабаловой Ольги Ивановны

Уважаемая Марина Ивановна!

В связи с вступлением в силу федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (далее ФЗ 218) появилась возможность кадастрового учета и регистрации объекта недвижимости «машино-место». Приказ №953 от 18.12.2015 «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) устанавливает порядок оформления технического плана объекта недвижимости, в том числе машино-места. Однако, новая xml-схема технического плана, в том числе в отношении машино-места, до сих пор не разработана и не введена в действие. Кроме этого у большинства кадастровых инженеров возникает множество вопросов не только по подготовке технического плана, но и о процедуре постановки на учет и регистрации в отношении данного объекта недвижимости. На семинарах, проводимых в 2016 году на базе ФКП Росреестра по Красноярскому краю, кадастровые инженеры поднимали вопрос на эту тему, но к сожалению сотрудники кадастровой палаты ни каких разъяснений дать не смогли. Несмотря на рекомендации Росреестра (письмо №11-9112СВ от 03.08.2017) вопросов ни только не убавилось, но стало еще больше. Вот одни из многих:

1. Согласно п.6 ч.11 Требования обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежит раздел План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса). Значит ли это, что при подготовке технического плана на машино-место, кадастровый инженер решает сам о необходимости включения данного раздела и в связи с чем может возникнуть такая необходимость?

2. Согласно п.6 ч.43 Требования на поэтажном плане необходимо указать обозначение (номер) машино-места. Согласно п.7 ч.43 Требования в отношении машино-места заполняется строка «Местоположение объекта недвижимости», в которой в структурированном в соответствии с ФИАС виде указывается местоположение машино-места. Однако в Приказе Минфина России от 05.11.2015 N 171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» отсутствует вид объекта «машино-место». Возникает вопрос, как указывать номер машино-места полностью без сокращений или как то сокращать (машино-место 1, м.м.1, м/м 1)?

3. Согласно п.3, п.3.1. ст. 40 ФЗ 218 государственный кадастровый учет всех помещений (в том числе имущество общего пользования) и машино-мест в здании,

сооружении 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 и машино-мест. Этот пункт больше всего внес сумятицу и требует разъяснений.

3.1) Значит ли это, что если например, здание парковки было ранее введено в эксплуатацию, поставлено на кадастровый учет и зарегистрировано, то сейчас возможно одновременно поставить на учет все помещения (в том числе имущество общего пользования) и машино-места, расположенные в этом здании, посредством подготовки технического плана на здание? А возможно ли это технически вообще?

3.2) О чем должно быть представлено заявление- постановка на учет машино-мест и помещений? При этом не забываем, что технический план представлен на здание!

3.2) Возможно ли подготовить такой технический план посредством действующей xml-схемы? Ведь подготовить технический план на здание вместе со всеми помещениями и машино-местами возможно в случае создания и образования здания – но в данном случае само здание уже стоит на кадастровом учете и ничего не образовывается. Делать как учет изменений здания? Так ведь у нас ни чего не меняется.

4. Очень важный вопрос касается имущества общего пользования в нежилом здании парковки (электрощитовые, элеваторные узлы, проезды и проходы к машино-местам).

4.1) Допустим электрощитовую или элеваторный узел можно сделать в техническом плане как помещение, при этом указать, что оно является местом общего пользования. А к какому виду недвижимости отнести проезды и проходы к машино-местам? Как помещение указать нельзя, потому как это пространство (проходы и проезды) не обособлено и только частично ограничено строительной конструкцией. Как машино-место, с указанием что это место общего пользования? Тоже не получится- машино-место должно иметь допустимые размеры.

4.2) В ст.42 ФЗ 218 «Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество» ни чего не сказано о праве общей долевой собственности на общее имущество в отношении нежилого здания. Какова судьба мест общего пользования, например в случае, если нежилое здание парковки уже зарегистрировано и после постановки на учет всех машино-мест и помещений (включая имущество общего пользования) машино-места будут проданы и зарегистрированы за новыми владельцами?

4.3) Рассмотрим другой пример- многоквартирный дом с парковкой. Куда будут относиться места общего пользования парковки (электрощитовые, проезды и проходы к машино-местам и т.д.)- к общему имуществу многоквартирного дома? Как будет в таком случае распределяться право общей долевой собственности- между собственниками квартир и собственниками машино-мест?

5. В письме №11-9112СВ от 03.08.2017 Росреестр дает рекомендации о постановке на учет нежилого здания с расположенными в нем помещениями, используя при этом действующую xml-схему многоквартирного дома. Но о подготовке технического плана на нежилое здание с расположенными в нем машино-местами ни чего не говорится. Каким образом подготовить технический план для ввода в эксплуатацию здания автомобильной парковки с машино-местами - по аналогии с помещениями?

6. Как быть например, если здание автопарковки вводится в эксплуатацию, при этом машино-места проданы как доли и размер долей определен от площади не всего здания, а от площади парковочного зала? Необходимо и возможно ли, в данном случае, в техническом плане указывать сведения о помещении (парковочный зал) непосредственно в котором расположены машино-места? Каким образом это в дальнейшем будет регистрироваться?

В связи с вышеизложенным, просим А СРО «Кадастровые инженеры» оказать содействие в получении разъяснений в Управлении Росреестра и Министерстве экономического развития РФ по возникшим вопросам, а так же в организации семинара с участием представителей Росреестра по Красноярскому краю. Кроме этого просим разработать методику постановки на кадастровый учет машино-мест по каждому приведенному примеру. Полученные разъяснения и ответы просим отправить на электронный адрес kuzya-os@mail.ru.

С уважением,
Кузнецова Ольга Сергеевна
Блинникова Юлия Викторовна
Шабалова Ольга Ивановна