



Колпакову Н.В.,  
проживающему по адресу:  
г. Екатеринбург,  
ул. Соболева, д. 19, кв. 1005

27 февраля 2017 № 1504

Уважаемый Николай Викторович!

На Ваше заявление от 25.01.2017 г. о подготовке технических планов для выделения 537 машино-мест в паркинге по ул. Соболева, 19 в г. Екатеринбурге с разметкой согласно долей сообщаем следующее.

В связи с вступлением в силу с 01.01.2017 г. Федерального закона от 03.07.2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в гражданский оборот введен новый вид объекта недвижимости – машино-место, которым признается 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 установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ в ред. от 01.01.2017 г.).

Согласно части 4 статьи 21 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план, необходимый для осуществления кадастрового учета объекта недвижимости, представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. № 953 с 01.01.2017 г. утверждена единая форма технического плана на все виды объектов недвижимости (в том числе машино-место), однако электронная форма данного технического плана в виде XML-документа до настоящего времени не утверждена и не введена в действие.

В этой связи ЕМУП «БТИ» направлен запрос в Управление Росреестра по Свердловской области о возможности осуществления кадастрового учета машино-места на основании технического плана в форме электронного документа, изготовленного с использованием XML-схемы, ранее утвержденной Приказом Росреестра от 13.10.2015 г. № П/535 (версия 03), с описанием вида объекта не-

движимости (машино-место) и другой дополнительной информации о машино-месте в разделе «Заключение кадастрового инженера».

На основании вышеизложенного вопрос о возможности подготовки технического плана на машино-место с использованием существующей ХМЛ-схемы документа будет решен после получения ответа из Управления Росреестра по Свердловской области.

Дополнительно сообщаем, что согласно частей 3, 5 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона 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 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона), а также зарегистрировать право собственности на машино-место. Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 настоящей статьи, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. 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.

Таким образом, для подготовки технического плана на машино-место необходимо обращение участника общей долевой собственности или его представителя (при наличии надлежаще оформленной доверенности) с правоустанавливающими, правоудостоверяющими документами на объект недвижимости и предоставление соглашения всех собственников или решения общего собрания, определяющих порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, с планом разметки паркинга на машино-места. Фактические границы и размеры машино-места будут устанавливаться в ходе проведения обязательного обследования машино-места.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 6.2 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» границы машино-места должны быть обозначены путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже устанавливаются 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. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м, максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.

Главный инженер ЕМУП «БТИ»



Д.С. Красников