МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 26 мая 2015 г. N ОГ-Д23-7475

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение по вопросу государственного кадастрового учета машино-мест, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Указанный перечень объектов недвижимости определен согласно статье 2 Закона о кадастре, статье 3 Закона о регистрации в соответствии со статьями 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает участие в гражданском обороте части объекта недвижимости в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Государственная регистрация права собственности на часть объекта недвижимости также не предусмотрена (статьи 1, 26, 27 Закона о регистрации).

Кроме того, действующим законодательством понятие "машино-место" не предусмотрено. Градостроительный кодекс Российской Федерации для обозначения места, предназначенного для организованной стоянки транспортных средств, использует понятие "парковка (парковочное место)". Так, согласно пункту 21 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, зданий, строений или сооружений 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 либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Таким образом, согласно приведенному определению понятия "парковка (парковочное место)" такой объект как парковка (парковочное место) может являться частью зданий или сооружений, но не в качестве самостоятельного объекта недвижимости, а как специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, предназначенное для организованной стоянки транспортных средств.

В связи с указанными требованиями парковка (парковочное место), как ее определяет Градостроительный кодекс Российской Федерации, не отвечает и критериям помещения. Так, согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Технический регламент) помещение определено как часть объема здания или сооружения, имеющее определенное назначение и ограниченное строительными конструкциями. Учитывая также положения части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации и части 7 статьи 27 Закона о кадастре, помещение должно быть изолировано или обособлено от других помещений в здании или сооружении.

При этом в силу положений Закона о кадастре описание части объекта недвижимости может быть внесено в государственный кадастр недвижимости в случае, если ограничения (обременения) вещных прав распространяются на часть объекта недвижимости, например, в случае аренды (статьи 7, 20, 25 Закона о кадастре). Необходимо отметить, что в этом случае осуществляется государственная регистрация соответствующего ограничения (обременения) вещного права.

Постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на объект "машино-место" возможны в качестве помещения, если "машино-место" создано (построено) с учетом требований законодательства как помещение и удовлетворяет указанным требованиям к помещению, установленным федеральными законами.

При этом согласно пункту 5.2.6 Свода правил N 154.13130.2013 "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности", утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 21 февраля 2013 г. N 117, в подземных автостоянках не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы. В помещениях хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, для выделения постоянно закрепленных мест допускается применение сетчатого ограждения из негорючих материалов.

Если "машино-место" не отвечает требованиям, предъявляемым федеральными законами к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после постановки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится "машино-место", возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам "машино-мест", находящихся в таких зданиях, помещениях. Порядок пользования "машино-местами" может быть определен соглашением сособственников здания, помещения, в котором находятся "машино-места", или решением суда об определении порядка пользования указанными зданиями, помещениями.

Дополнительно сообщаем, что изложенная позиция Минэкономразвития России поддержана Минфином России, Минюстом России, Минстроем России при подготовке проекта официального отзыва Правительства Российской Федерации на проект федерального закона N 558636-6 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (внесен в Правительство Российской Федерации 29 октября 2014 г.), в котором также обращено внимание на то, что введение специального правового режима для "машино-мест", позволяющего осуществить государственную регистрацию собственности на такой объект, возможно только при условии внесения соответствующих изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в частности статью 130). В этой связи также необходимо отметить, что введение такого режима в отношении "машино-мест" потребует дополнительного нормативно-правового регулирования вопроса либо об установлении режима общей долевой собственности собственников "машино-мест" на общее имущество помещения или здания (сооружения), в котором находятся "машино-места", либо об отнесении такого имущества к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в случае расположения "машино-мест" в подземных помещениях многоквартирных домов).

Заместитель директора

Департамента недвижимости

В.А.ЯЦКИЙ