

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 2 июня 2021 г. N 14-4114-ГЕ/21**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу изменения вида объекта недвижимости с "помещение" (с назначением - "нежилое") на "машино-место" сообщает.

1. В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) машино-место является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и государственная регистрация прав на который осуществляются в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ.

Частями 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (вступил в силу 01.01.2017, далее - Закон N 315-ФЗ) установлено следующее:

объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ, признается машино-местом;

не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в отношении объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона N 315-ФЗ;

полученные до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества и в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления;

границы указанного в части 1 статьи 6 Закона N 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом N 218-ФЗ (в редакции Закона N 315-ФЗ);

правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение ЕГРН, заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями Закона N 218-ФЗ (в редакции Закона N 315-ФЗ).

Учитывая изложенное, принимая также во внимание статью 14 Закона N 218-ФЗ, устанавливающую заявительный порядок осуществления учетно-регистрационных действий, в целях приведения вида объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, в соответствие с требованиями Закона N 218-ФЗ, на наш взгляд:

1) правообладатель объекта недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, но права на него зарегистрированы как на иной объект недвижимости (например, на помещение), вправе обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением, форма которого утверждена приложением N 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (далее - Заявление). В этом случае:

представление в орган регистрации прав технического плана не требуется;

в Заявлении необходимо:

- выбрать в реквизите 5 "В части государственного кадастрового учета осуществить:" - "учет изменений в связи с:" - "приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства";

- указать в реквизите 14 "Примечание", что основанием для осуществления учетных действий является часть 2 статьи 6 Закона N 315-ФЗ;

в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН об объекте недвижимости, в отношении которого принято решение об осуществлении государственного кадастрового учета изменений его вида с "помещение" на "машино-место", в качестве документов-оснований указываются реквизиты Заявления, а также соответствующая норма федерального закона;

2) с целью принятия решения о возможности государственного кадастрового учета изменения вида объекта недвижимости на вид "машино-место" государственный регистратор прав должен самостоятельно провести анализ содержащихся в реестровом деле этого объекта недвижимости документов, иной имеющейся в распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости, при необходимости, направить соответствующий запрос в орган технического учета и технической инвентаризации, орган государственной власти (местного самоуправления), в том числе с целью получения проектной (разрешительной) документации в отношении соответствующего объекта недвижимости, по результатам которого установить наличие (отсутствие) соответствия заявленного к государственному кадастровому учету объекта недвижимости характеристикам машино-места.

2. В силу части 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ документом-основанием для постановки на государственный кадастровый учет машино-места с 01.01.2017 является технический план, форма и требования к подготовке которого, а также состав содержащихся в нем сведений утверждены действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (далее - Форма, Требования).

Согласно пункту 21 Требований, технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схема, необходимая для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, в соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 N П/0163 размещена на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - Сайт) во вкладке "XML-схемы" подраздела "Государственная регистрация прав и кадастровый учет недвижимости" раздела "Физическим лицам".

При этом, учитывая пункт 5 приказа Росреестра от 25.04.2019 N П/0163, территориальными органами Росреестра, указанными в его пункте 3, до момента начала эксплуатации ими федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН) применялись положения приказа Росреестра от 25.06.2015 N П/338, в соответствии с которым ранее на Сайте были размещены в том числе XML-схемы, использовавшиеся для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения в форме электронного документа.

В этой связи в целях подготовки прилагаемого к заявлению об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении машино-места технического плана, поступившего на рассмотрение в территориальный орган Росреестра до момента начала эксплуатации им ФГИС ЕГРН, было рекомендовано для описания характеристик машино-места использовать XML-схему для подготовки технического плана помещения, размещенную на Сайте в соответствии с приказом Росреестра от 25.06.2015 N П/338, в которой, в частности, в качестве назначения помещения указывать "нежилое", в разделе технического плана "Заключение кадастрового инженера" указывать, что технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости - машино-места.

В мае 2017 г. протоколом селекторного совещания по вопросам повышения качества данных ЕГРН от 17.05.2017 N ГЕ/12-ПР филиалам ФГБУ "ФКП Росреестра" было поручено: промаркировать сведения, внесенные с 01.01.2017 в ЕГРН (унаследованные информационные системы) в отношении машино-мест, осуществлять данные действия на постоянной основе.

Учитывая изложенное, вид объекта недвижимости, имеющего признаки (характеристики) машино-места, постановка на государственный кадастровый учет которого осуществлена после 01.01.2017, в отношении которого в ФГИС ЕГРН содержатся сведения о виде - "помещение", назначении - "нежилое", при наличии в разделе "Заключение кадастрового инженера" технического плана, представленного для постановки указанного объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, информации о том, что такой технический план подготовлен в отношении объекта недвижимости - машино-места, может быть изменен на вид - "машино-место" без представления его правообладателем заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА
