

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

**ПИСЬМО
от 9 марта 2022 г. N 13-00173/22**

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Исходя из положений пункта 8 части 6 статьи 30, частей 7, 8 статьи 30.1, пункта 3 части 5 статьи 30.3 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", методическое обеспечение деятельности кадастровых инженеров должно осуществляться методическим органом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, в функции которого входит в том числе подготовка разъяснений для кадастровых инженеров.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 3 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) в случае, если до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ 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 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ, в редакции Закона N 315-ФЗ), 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 сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме,

существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (часть 4 статьи 6 Закона N 315-ФЗ).

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, 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 (часть 5 статьи 6 Закона N 315-ФЗ).

Статьей 6 Закона N 315-ФЗ, Федеральным законом N 218-ФЗ не предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением площади помещения, в котором расположено машино-место, и из которого это машино-место образовано. Также обращаем внимание на правила установления границ и площади помещений, установленные частью 6 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ и пункта 11.1 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393.

В результате выдела доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, в натуре, остается имущество, которое является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест, но при этом не отвечает критериям помещений, в связи с чем не подлежит государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Дополнительно отмечаем, что в часть 1 статьи 6 Закона N 315-ФЗ Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены изменения, согласно которым объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ либо который был создан или создается на основании заключенного до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ договора участия в долевом строительстве или иного договора и права на который не зарегистрированы, признается машино-местом.

Также сообщаем, что отдельные вопросы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места, рассмотрены в письмах Минэкономразвития России от 02.06.2017 N ОГ Д23 6564, от 24.04.2019 N ОГ-Д23-3893.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН
