



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

20.01.2020 № 14-00361-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
регистрации и кадастру Республики
Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного учета в работе направляет копии писем Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.12.2019 № Д23и-44592, Минстроя России от 28.10.2019 № 40528-ОД/08, от 03.06.2019 № 19961-ОД/08.

Приложение: на 10 л.

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Росреестр

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

20.12.2019 № Д23и-44592

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений

На исх. от 18 апреля 2019 г.
№ 14-03890-ГЕ/19, № 14-03915-ГЕ/19,
от 19 ноября 2019 г. № 14-11278-ГЕ/19,
от 2 декабря 2019 г. № 14-11713-ГЕ/19,
№ 14-11721-ГЕ/19

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Относительно машино-мест, размещаемых на эксплуатируемой кровле.

Согласно СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденному приказом Минстроя России от 7 ноября 2016 г. №776/пр: стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) - это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других

мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.);

стоянки автомобилей могут размещаться ниже и/или выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей, в том числе с использованием кровли этих зданий.

В соответствии со Сводом правил «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденным приказом Минстроя России от 31 мая 2017 г. № 827/пр:

кровля – элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из разных материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и другого (пункт 3.1.15);

эксплуатируемая кровля – специально оборудованная защитным слоем кровля, предназначенная для использования, например, в качестве зоны для отдыха, размещения спортивных площадок, автостоянок, автомобильных дорог, транспорта над подземными паркингами и тому подобным и предусмотренная для пребывания людей, не связанных с периодическим обслуживанием инженерных систем здания (пункт 3.1.15.4.).

Действующее законодательство не запрещает использовать эксплуатируемую кровлю в целях размещения (хранения) на ней транспортных средств, но только в случае, если это кровля подземного паркинга.

При этом, как указано в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), машино-место - это 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.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) к недвижимым вещам, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, относятся в том числе предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений - машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Индивидуализация недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего в Едином государственном реестре недвижимости

(ЕГРН) описываются такие характеристики объекта, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (в том числе однородных) (в частности, описываются границы земельных участков, границы контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства).

Пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) установлено, что объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно позиции Минстроя России (письмо от 26 ноября 2019 г. № 41604-ОГ/08) государственной регистрации подлежит договор участия в долевом строительстве, объектом которого является машино-место, соответствующее условиям договора, требованиям проектной документации, имеющей положительное заключение экспертизы, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Учитывая, что правоотношения между участником долевого строительства и застройщиком регулируются Законом № 214-ФЗ, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 1 части 4 и частью 4.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ условиями договора участия в долевом строительстве являются («договор должен содержать»): определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект

долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения.

Здание представляет собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 6 статьи 2 Федерального закона 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Свод правил «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденный приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр, определяет этаж здания как пространство между перекрытиями: «пространство с помещениями между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли)» (пункт 3.31).

Поскольку над кровлей, в том числе эксплуатируемой, отсутствует вышерасположенное перекрытие, кровля не является этажом здания, не входит в объем здания и, соответственно, являясь лишь элементом крыши как строительной конструкции, не является частью здания, в которой располагаются помещения или машино-места.

Частью 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно указанным выше условиям договора участия в долевом строительстве, предусмотренным пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, и статьей 24 Закона № 218-ФЗ:

местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе

путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами); границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются 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, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Таким образом, ГрК РФ и ГК РФ определяют предназначенную исключительно для размещения транспортного средства часть здания (сооружения) в качестве объекта недвижимости - машино-места - только при условии описания ее границ в установленном Законом № 218-ФЗ порядке, который, в свою очередь, предусматривает в том числе установление таких границ 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, до характерных точек границ машино-места).

Исходя из Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90, площадь эксплуатируемой кровли учитывается при определении площади нежилого здания.

В связи с изложенным, по совокупности норм ГрК РФ, ГК РФ, Закона № 218-ФЗ, Закона № 214-ФЗ, государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ подлежит договор участия в долевом строительстве, если предусмотренный таким договором объект недвижимости - машино-место, соответствует условиям договора, указанным в пункте 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, в частности, расположено на этаже.

Таким образом, машино-место в силу пункта 2 статьи 2, пункта 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ может быть предметом договора участия в долевом строительстве в том случае, если машино-место расположено на этаже, а не на эксплуатируемой кровле.

В силу Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, местоположение машино-места может быть отображено в техническом плане на плане этажа или части этажа здания, сооружения (плана здания, сооружения), которые оформляются на основании поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации; кроме того, в раздел «Характеристики объекта недвижимости»

технического плана машино-места также включается информация об этаже, на котором оно расположено.

В этой связи внесение изменений в соответствующие нормативные правовые акты в части установления порядка описания местоположения расположенного на эксплуатируемой кровле машино-места в целях постановки его на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на него возможны только после внесения изменений в Закон № 214-ФЗ.

Относительно государственного кадастрового чета и государственной регистрации прав в отношении, так называемых «машино-мест с зависимым въездом и выездом» или «семейных машино-мест», доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, отмечаем.

Частью 6.2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что:

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);

границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются 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 приказом Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

Следует отметить, что исходя из анализа положений законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, в том числе подзаконных и технических документов, можно сделать вывод, что законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривает создания, так называемых «машино-мест с зависимым въездом и выездом» или «семейных машино-мест», доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места.

При этом в силу положений части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет призван лишь подтвердить существование того или иного объекта

недвижимости с определенными характеристиками и не может подменять собой иные процедуры, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, создание объекта капитального строительства, ввод (приемка) в эксплуатацию).

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере строительства (включая вопросы применения в строительстве материалов, изделий и конструкций), архитектуры, градостроительства, жилищной политики, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве является Минстрой России (Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038).

Согласно позиции Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России, изложенной в письме от 3 июня 2019 г. № 19961-РД/08, совершение учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, недопустимо. «Семейное» машино-место должно участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимости, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости - «зависимые» машино-места.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

Федеральная служба
государственной
регистрации, кадастра
и картографии

№
28.10.2019 40528-ОД/08
На № _____ от _____

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) в дополнение к письму Минстроя России от 3 июня 2019 г. № 19961-ОД/08 по вопросу совершения учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, сообщает.

По мнению Департамента, «семейное» машино-место должно участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимости, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости – «зависимые» машино-места.

В качестве самостоятельного объекта недвижимости должно участвовать машино-место, имеющее отдельный самостоятельный въезд-выезд, независимо от количества транспортных средств, которые могут разместиться в границах такого машино-места.

Вместе с тем отмечается, что законодательство о градостроительной деятельности не регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Законодательство о градостроительной деятельности, которое в силу статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции,

капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений, основывается на принципе осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов (пункт 7 статьи 2 Кодекса).

В соответствии с областью применения СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (далее – СП 113.13330), который включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17 апреля 2019 г. № 831 (далее – Перечень № 831), СП 113.13330 распространяется на проектирование зданий, сооружений, площадок и помещений, предназначенных для стоянки (хранения) автомобилей, микроавтобусов и других мототранспортных средств.

Согласно части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», применение на добровольной основе стандартов и (или) сводов правил, включенных в Перечень № 831, является достаточным условием соблюдения требований соответствующих технических регламентов.

СП 113.13330 в том числе определяет хранение автомобилей боксового типа, как хранение автомобилей в отдельных боксах, выезд из которых осуществляется непосредственно наружу или на внутренний проезд, и хранение автомобилей манежного типа, как хранение автомобилей в общем зале с выездом на общий внутренний проезд.

Проанализировав требования, установленные СП 113.13330, Департамент не находит необходимости внесения изменений в СП 113.13330 в части дополнительного регулирования вопросов хранения автотранспортных средств на стоянках автомобилей.

И.о. Директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова

Исп.: Головина Н.В.
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 60019





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

___03.06.2019___ № 19961-ОД/08

На № _____ от _____

Федеральная служба
государственной
регистрации, кадастра
и картографии

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) рассмотрел обращение Росреестра от 18 апреля 2019 г. № 14-03890-ГЕ/19 и сообщает, что по мнению Департамента совершение учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, недопустимо.

«Семейное» машино-место должно участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимости, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости – «зависимые» машино-места.

В качестве самостоятельного объекта недвижимости должно участвовать машино-место, имеющее отдельный самостоятельный въезд-выезд, независимо от количества транспортных средств, которые могут разместиться в границах такого машино-места.

Департамент проведет анализ действующих сводов правил в области проектирования парковок всех видов в целях выявления необходимости внесения соответствующих изменений.

О результатах указанного анализа и предлагаемых мерах Департамент проинформирует Росреестр дополнительно.

И.о. Директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова

Исп.: Головина Н.В.
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 60019



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документоборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Дашкова Ольга Александровна**
Сертификат: 42005D15000194E8117DAB4E90552C
Действителен: с 29.08.2018 до 29.08.2019