**Машино-место: кадастровый учет и регистрация**

До недавнего времени действующее законодательство не выделяло машино-место в качестве самостоятельного объекта недвижимости, что несомненно усложняло процедуру совершения сделок с ним. Внесенные в ряд законодательных актов поправки поставили точку в многочисленных спорах, касающихся правовой принадлежности автомобильного парковочного места, относящегося к многоквартирному дому или иному зданию.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнилась новым объектом недвижимости: машино-место. Понятие машино-место определено статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации как 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.

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). Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально (5,3 x 2,5 м.) и (или) максимально (6,2 x 3,6 м.) допустимым размерам машино-места, установленным Приказом Минэкономразвития от 07.12.2016 № 792.

Кадастровый учет и государственная регистрация машино-мест, расположенных во вновь возводимых объектах капитального строительства осуществляется поэтапно: после ввода объекта в эксплуатацию здания проводится государственный кадастровый учет машино-мест. Затем осуществляется процедура государственной регистрации прав на основании договоров долевого участия в строительстве и передаточных актов либо регистрируется право собственности застройщика на объекты недвижимости.

При этом законодатель установил, что если право собственности на гараж или иное помещение, отвечающее требованиям и характеристикам машино-места, было зарегистрировано до 1 января 2017 года, правоустанавливающие документы сохраняют свою силу и не требуют переоформления, даже если размеры машино-мест не соответствуют установленным в настоящее время максимально или минимально допустимым размерам. Правообладатель такого объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением в орган регистрации об учете изменений сведений в Едином государственном реестре недвижимости в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательства.

Выделение машино-места как самостоятельного объекта недвижимости позволило совершать с ним такие сделки, как купля-продажа, дарение, сдача в аренду, передача по наследству.

Государственный регистратор

Межмуниципального отдела по

Орловскому и Знаменскому районам

Управления Росреестра

по Орловской области Крылова О.С.