

## Что такое «машино-место» на придомовой территории многоквартирных домов

Это материал для тех жителей многоквартирных домов, у кого есть техническая возможность организовать комфортные машино-места. Дается пояснение - каков должен быть **размер машино-мест**, входят ли они в состав общего имущества в МКД и можно ли машино-места легально дарить и продавать.

1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ. Он закрепил машино-места как объект гражданских прав, и они стали полноценными объектами недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ). И, при должном оформлении, должны входить в **состав общего имущества в МКД**.

Машино-места можно оформлять в собственность, дарить и продавать, то есть делать то, что обычно люди и делали, но на законных основаниях. Даже если это площадка без стен и ограждений.

Изменения произойдут и в области ипотечных отношений, которые регулируются Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ. Ипотеку на машино-места можно будет зарегистрировать в течение 15 рабочих дней.

Ст. 1 ГК РФ дополнилась п. 29 – определением машино-места. Это часть здания, предназначенная только для размещения транспортного средства. Такое место может иметь стены или другие ограждающие конструкции, или вовсе не иметь ограждений – быть открытой площадкой. В любом случае информация о границах машино-места регистрируется в Росреестре. Каждое машинное место получает свой кадастровый номер.

В Росреестр для машино-места вносятся следующие данные:

- вид объекта недвижимости,
- кадастровый номер,
- площадь,
- номер этажа, где находится машино-место,
- сведения о том, что помещение обслуживает все остальные машино-места в здании, сооружении или такое помещение относится к ОИ в МКД.

Получается, что законодательством **машино-местом** признаётся только площадка, которая связана со зданием или сооружением, **открытые парковки и самовольные паркинги на обочинах дорог пока не учитываются**. Очевидно, что скоро законодателям придётся задуматься и о них.

Интересно, что теперь Росреестр не может отказать в регистрации машино-места без стен или других ограждений. Такую площадку можно будет оформить без проблем, а при желании потребовать отметить её границы специальной краской или наклейками.

Сведения о **машино-местах** отображаются в техническом плане здания на основании:

- разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию,
- проектной документации,
- проекта перепланировки и акта приёмочной комиссии.

При этом в техническом плане указываются все данные о площадке, кроме сведений о:

- площади помещения или машино-места,
- их местоположении в пределах этажа, здания или сооружения.

В плане этажа или части здания **машинное место** отмечается геометрической фигурой. Таким простым способом передаются границы площадки.

### Машино-места как объект недвижимости

Сведения о новом машинном месте вносятся в ЕГРН. А его учёт проводится параллельно с государственным кадастровым учётом здания, в котором оно находится. Именно поэтому информация обо всех машино-местах и должна быть в акте обследования и **техническом плане здания** или сооружения.

Что делать владельцам уже существующих машино-мест? Не беспокоиться. Если принадлежащая им площадка подходит под определение из Градостроительного кодекса РФ, то она автоматически признаётся **машино-местом**. Дополнительного сбора документов и регистрации в Росреестре не требуется. Но если владелец площадки захочет, то в любой момент сможет обновить информацию о ней в ЕГРН.

#### **Машино-места и дольщики**

Ранее суды отказывали владельцам общей долевой собственности в установке границ машино-мест и внесении сведений о них в ЕГРН. Они ссылались на то, что такие действия невозможно проделать без ущерба всему объекту, его электроснабжению, водоснабжению, средствам пожаротушения и т.д.

Теперь таких судебных решений не будет. К тому же если заявитель представит в Росреестр протокол ОСС или соглашение о правилах **пользования общедолевой собственностью**, то ему не нужно согласия остальных участников на выдел доли.

Нужно помнить, что право общедолевой собственности на строение, где располагаются машино-места, прекращает существование с выходом последнего участника. После к общедолевому имуществу будут относиться: шлагбаумы, проезды, проходы и т.д.

#### **Размер машино-мест**

Определён допустимый **размер машино-места**. Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 N 792, которой начинает действовать с начало года, минимальный размер машино-места должен составлять 5,3 x 2,5 м, а максимальный – 6,2 x 3,6 м.

Именно такие размеры будут комфортны для владельцев машин различных размеров.

Также с 1 января начала действовать ч. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ. Эта статья описывает, как назначаются границы машино-мест.

Они определяются в проектной документации здания, закрепляются застройщиком или владельцем площадки. Достаточно пометить границы на полу или кровле краской, с помощью наклеек и т.д.

Границы машино-места на этаже, в здании или сооружении, устанавливаются или восстанавливаются следующим образом:

- на внутренней поверхности стен, перегородок, колонн или на полу специальными метками указываются границы,
- определяется расстояние от не менее двух таких точек, находящихся в прямой видимости до характерных точек границ машино-места,
- определяется расстояние между характерными точками границ машино-места.

По желанию владельца площадки точки границ **машино-места** дополнительно закрепляют специальными метками на полу.

Ещё два нововведения, которые начали действовать с 1 января 2017 года.

Первое – заработала п. 53 ч. 1 ст. 26 ФЗ N218. Если площадь **машино-места** не соответствует установленным допустимым размерам, то Росреестр может отказать в его регистрации.

Второе – вступила в силу ч. 1.1 ст. 41, согласно которой при разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами нельзя образовывать машино-места площадью меньше рекомендуемой.

Эксперт ЖХК

А.В. Тетлянов