



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Твердиан-Ямская, д. 1/3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-01-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: miniconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

07.12.2018 № 07-123-11802

На № от

О рассмотрении обращения
от 7 ноября 2018 г. б/н

На вх. № 17021-ОГ от 8 ноября 2018 г.

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

Информации, содержащейся в Вашем обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу вопроса, в том числе, в связи с отсутствием сведений о заявлении о государственном кадастровом учете в связи с изменением каких именно сведений Единого государственного реестра недвижимости Вы обратились в орган регистрации прав, в связи с чем дать конкретные рекомендации не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Позиция Департамента недвижимости относительно порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места изложена в письмах Минэкономразвития России от 28 июня 2017 г. № 17683-BA/Д23н. от 2 июня

2017 г. № ОГ-Д23-6564 (размещены в информационно-справочных системах в сети «Интернет» (копии прилагаются), дополнительных предложений по комментируемому вопросу Департамент недвижимости не имеет.

Также отмечаем, что Минэкономразвития России не уполномочено давать поручения об осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении тех или иных определенных объектов недвижимости. Росреестр руководит деятельностью своих территориальных органов, контролирует и анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию (пункт 5.15. Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457). В этой связи, если в том или ином регионе сотрудниками территориального органа Росреестра такого ненадлежащим образом, по Вашему мнению, исполняются их обязанности, необходимо обращаться в Росреестр.

Относительно «массового перевода нежилых помещений с характеристиками машино-места в объект недвижимости «машино-место» отмечаем, что федеральными законами таких действий органа регистрации прав не предусмотрено. В частности, согласно частям 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ):

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 № 315-ФЗ, признается машино-местом. Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости в отношении такого объекта недвижимости. Полученные до дня вступления в силу Закона № 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 объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Федеральным законом от 13 июля

2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ):

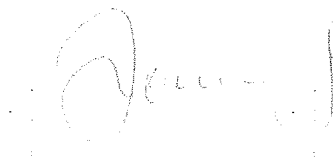
правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение Единого государственного реестра недвижимости, заявление об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями Закона № 218-ФЗ, форма которого утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

В реквизите 5 Формы заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920, предусмотрено проставление отметки в строке «учет изменений в связи с: приведением вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства», представление технического плана для этой цели не требуется.

Дополнительно, относительно налогового бремени, описываемого в Вашем обращении отмечаем, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности является Минфин России (Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 329 «О Министерстве финансов Российской Федерации»). В этой связи за дополнительными разъяснениями относительно нормативно-правового регулирования налогового бремени правообладателей машино-мест полагаем целесообразным обратиться в Минфин России.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



О.У. Галицкий

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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>

18.12.2018 № 14-13986/18

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемая _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с поступившем из ФНС России письмом Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 09.11.2018 № 03-05-06-01/80544 Ваше обращение от 07.11.2018, в пределах компетенции Росреестра сообщает.

В силу статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) машино-место является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и государственная регистрация прав на который осуществляются в порядке, установленном Законом о недвижимости.

Частями 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) установлено, что:

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 № 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 № 315-ФЗ;

полученные до дня вступления в силу Закона № 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 № 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Законом о недвижимости (в редакции Закона № 315-ФЗ);

правообладатель объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, вправе подать в орган исполнительной власти, осуществляющий ведение ЕГРН, заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствии с требованиями Закона о недвижимости (в редакции Закона № 315-ФЗ).

Учитывая изложенное, принимая также во внимание статью 14 Закона о недвижимости, устанавливающую заявительный порядок осуществления учетно-регистрационных действий, в целях приведения вида объекта недвижимости, указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, в соответствие с требованиями Закона о недвижимости, правообладатель такого объекта недвижимости (если в обращении идет речь об объекте 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 приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920. При этом действующее законодательство (в частности, Закон о недвижимости, Закон № 315-ФЗ) не устанавливает срок, в течение которого указанное заявление должно быть представлено в орган регистрации прав.

В случае поступления указанного заявления орган регистрации прав, на наш взгляд, с целью принятия решения о возможности государственного кадастрового учета изменения вида объекта недвижимости на вид «машино-место» должен самостоятельно провести анализ содержащихся в реестровом деле этого объекта недвижимости документов, а также имеющейся в распоряжении органа регистрации прав 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) у заявленного к государственному кадастровому учету объекта недвижимости признаков (характеристик) машино-места.

Принимая во внимание положения части 2 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, как представляется, приведение вида указанного в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ объекта недвижимости в соответствии с требованиями Закона о недвижимости может быть осуществлено в рамках государственного кадастрового учета изменений такого объекта недвижимости (то есть в данном случае указанный объект недвижимости не прекращает существования, соответственно, раздел

ЕГРН, открытый в отношении этого объекта недвижимости, сохраняет статус «актуальный», новый кадастровый номер не присваивается).

Также полагаем, что, если указанный в части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ объект недвижимости обременен правами третьих лиц (например, предоставлен в аренду или находится в залоге), учитывая положения части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, внесение изменений в ранее заключенные договоры, на основании которых возникли соответствующие ограничения (обременения) прав, а также получение согласия указанных лиц на осуществление государственного кадастрового учета изменений в части вида данного объекта недвижимости не требуется, если иное не установлено федеральным законом (например, частью 4 статьи 53 Закона о недвижимости).

Дополнительно отмечаем, что в настоящее время на регистрации в Минюсте России находится проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой их кадастровой стоимости, и о признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России», предусматривающий расчет кадастровой стоимости машино-мест с использованием удельных показателей кадастровой стоимости для нежилых помещений, и до вступления в силу которого, учитывая, что действующие правовые акты (в частности, Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113), не содержат положений, регламентирующих порядок определения кадастровой стоимости таких видов объектов недвижимости, как «машино-место», на наш взгляд, кадастровая стоимость машино-мест не может быть определена.

Указанная позиция Росреестра также направлена в Минэкономразвития России в связи с рассмотрением Вашего аналогичного обращения от 07.11.2018, поступившего из Минэкономразвития России.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета

К.С. Александрова
(495) 983 40 40 доб. 22 84



И.В. Домрачева