**** ПРЕСС-РЕЛИЗ

Всё о машино-местах

24 марта «Школа Росреестра» провела очередной прямой эфир на странице Управления Росреестра по Свердловской области ВКонтакте. Тема эфира - «Изменение вида объекта недвижимости с «помещения» на «машино-место».

Запись прямого эфира размещена в социальной сети ВКонтакте в разделе видео <https://vk.com/rosreestrsverdlovsk>

Елена Сергеевна Чучалина, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Свердловской области (далее – Управление), озвучила следующие вопросы: Какие требования предъявляются к машино-месту? Как влияет назначение объекта недвижимости на кадастровую стоимость? Как выделить машино-место в паркинге?

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) (пункт 29 статья 1) машино-место – предназначено 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.

Приказом Росреестра от 23.07.2021 П/0316 установлены минимально допустимые размеры машино-места, которые составляют 5,3 x 2,5 м.

**Как изменить вид объекта недвижимости с «помещения» на «машино-место»?**

После 1 января 2017 года в соответствии с Федеральном законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», все объекты недвижимости, которые предназначены исключительно для размещения транспортного средства (индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена, либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией), ставятся на учет и регистрируются уже как новый вид объекта – «машино-место».

Эксперт Управления отметила, что до 2017 года объекты недвижимости, соответствующие характеристикам машино-мест были зарегистрированы в виде нежилых помещений. С 2017 года законодатель предусмотрел возможность привести собственникам в соответствие свои объекты недвижимости.

*«Таким образом, для приведения в соответствие «старых» объектов недвижимости, соответствующих по характеристикам машино-месту, и изменения их вида требуется только заявление собственника. Но если выделяются доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств (паркинг, автостоянка), то необходимо соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности»,* **- отметила Елена Чучалина.**

Кроме того, эксперт Управления напомнила о том, что в соответствии с ГК РФ (абз. 3 п. 1 ст. 130) машино-места относятся к недвижимому имуществу при условии, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В свою очередь **Елена Топал**, заместитель директора — главный технолог ГБУ Свердловской области «Центр государственной кадастровой оценки» (Екатеринбург), рассказала об объектах недвижимости машино-место с точки зрения объекта оценки.

Елена Топал подтвердила, что машино-место считается относительно новым объектом, как объект кадастрового учета и оценки. *«С 1 января 2017 года вступили в силу поправки в Гражданский кодекс, по которым машино-места стали самостоятельными объектами недвижимости и их оценка на 01.01.2019 г. осуществлялась впервые*», - сообщает **Елена Топал.**

На сегодня, ГБУ СО ЦГКО на территории Свердловской области, типизировано 28 376 объектов машино-мест. Оцениваются они по моделям помещений, «привязанных» к зданию, с понижающими коэффициентами. Сложность оценки данных объектов заключается в идентификации.

Зачастую установить, что помещение является «Машино-местом», можно только при обращении правообладателя, но по действующему законодательству, заявитель обязан предоставить подтверждающие документы. Учреждение, в свою очередь, обязано проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении соседних, смежных, однотипных объектов недвижимости и, при выявлении соответствующих ошибок, кадастровая стоимость таких объектов недвижимости также пересчитывается. Это означает, что при смене кадастровой стоимости одного паркинг или машино-места в здании, меняется стоимость всех мест и, наоборот, при смене удельного показателя стоимости паркинга в здании, меняется стоимость каждого машино-места.

*«На сегодняшний день Центром государственной кадастровой оценки проводится большая работа по выявлению объектов, обладающих признаками машино-места. Это работа с муниципальными образованиями, документами БТИ, а также совместная слаженная работа с Управлением Росреестра по Свердловской области»,* - отметила **Елена Топал.**

Обращаем внимание, что у каждого спикера предусмотрена отдельная трансляция. Подключиться к эфиру «Школы Росреестра» online может любой желающий. Для этого необходимо стать гостем или подписчиком аккаунта Управления Росреестра по Свердловской области (<https://vk.com/rosreestrsverdlovsk> ) ВКонтакте.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

+7 343 375 40 81

[press66\_rosreestr@mail.ru](mailto::press66_rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

620062, г. Екатеринбург, ул. Генеральская, 6 а.