

## МАШИНО-МЕСТА НАЧАЛИ СЧИТАТЬСЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

С нового года машино-места можно будет легально дарить, продавать или оставлять в наследство, поскольку, с нового года машино-места превратятся в полноценные объекты недвижимости. Их можно будет оформлять в личную собственность, легально дарить, продавать и передавать по наследству.

Что может считаться машино-местом?

С 1 января начинает действовать 315-ФЗ, который объявил машино-места недвижимостью. Так, машино-местом считается часть здания либо иного сооружения. Оно предназначается исключительно для размещения и хранения транспортного средства. При этом место может быть ограждено стенами или иными элементами либо вообще не иметь ограждений и представлять обычную площадку. Но в любом случае, данные о ее границах обязательно должны быть зафиксированы в Росреестре. Если проанализировать эту новеллу, то можно понять, что площадка считается машино-местом, только когда она неразрывно связана с объектом - домом, зданием или постройкой. **Таким образом, парковки во дворах, на обочинах дорог и даже на отдельных стоянках не считаются машино-местами.**

Раньше суды часто поддерживали Росреестр и отказывали собственникам в регистрации машино-мест в качестве объектов недвижимости, так как последние не имели капитальных ограждений или стен. Фактически россиянин мог зарегистрировать только бокс или гараж. С выходом нового закона проблема отпадает. Теперь владелец вправе будет оформить площадку и без стен. Он также может потребовать, чтобы границы его территории были отмечены с помощью специальной краски или даже наклейек.

С 2017 года любой участник гражданско-правовых отношений может продать, купить, арендовать, передать по наследству и заложить машинное место. Даже если оно является обычной площадкой без стен или ограждений. Такой участок в любом случае - объект недвижимости.

Данные о каждом новом машинном месте подлежат внесению в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости. - Прим. ред.). Более того, его учет станет проводиться параллельно с государственным кадастровым учетом здания, частью которого оно и является. Причем не имеет значение, есть ли у машино-места стены (либо другие ограждения) или их нет вовсе. Следовательно, акт обследования и технический план строения, необходимые для внесения сведений в ЕГРН, должны содержать информацию обо всех местах без исключения.

Что касается владельцев уже существующих машино-мест, то если их собственность подходит под определение, данное в Градостроительном кодексе РФ, то эта площадка признается машино-местом уже в силу закона и не требует сбора документов и регистрации их в Росреестре. Впрочем, если владелец такой собственности захочет, то он в любой момент сможет актуализировать данные о своем машинном месте в ЕГРН.

С нового года владельцы общей долевой собственности могут без препятствий выделить машино-места в натуре, установить их границы и внести сведения в ЕГРН. До последнего времени судьи отказывали в этом. В решениях они указывали, что подобная процедура невозможна без нанесения ущерба всему объекту, а также его электроснабжению, водоснабжению, средствам пожаротушения. Сейчас, если заявитель представит в Росреестр протокол общего собрания собственников или соглашение о правилах пользования общедолевой собственностью, то ему не нужно и согласия остальных участников на выдел доли.

**Важный нюанс:** право общедолевой собственности на строение с машино-местами прекратит свое существование с выходом последнего участника. С этого момента общедолевым имуществом будут считаться только шлагбаумы, проезды, проходы и так далее. Подводя итоги, эксперты отмечают, что новеллы просто узаконили оборот машино-мест. С другой стороны, государство так и не осмелилось признать недвижимостью машино-места на стоянках, которые не связаны со зданиями. Законодателю придется вернуться к этому вопросу.