

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 3 февраля 2017 г. N 14-00938/17

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра, рассмотрев письмо, сообщает.

На основании [пункта 53 части 1 статьи 26](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.

Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 установлены минимально и максимально допустимые [размеры](#) машино-места, а именно:

минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 * 2,5 м;

максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 * 3,6 м.

[Частями 1, 3 статьи 6](#) Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 315-ФЗ) установлено следующее:

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](#) N 315-ФЗ, признается машино-местом; не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении объекта недвижимости, указанного в [части 1 статьи 6](#) Закона N 315-ФЗ;

полученные до дня вступления в силу [Закона](#) N 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 N 315-ФЗ объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным [Законом](#) N 218-ФЗ;

в случае, если до дня вступления в силу [Закона](#) N 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями [Закона](#) N 218-ФЗ (в редакции [Закона](#) N 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Учитывая изложенное, вновь образованное машино-место, в том числе путем выдела в натуре в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение, здание или сооружение, предназначенные для размещения транспортных средств, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на которое осуществляются в порядке, установленном [Законом](#) N 218-ФЗ (в том числе его [статьями 14, 19](#)), должно соответствовать установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 минимально и максимально допустимым

размерам.

При этом несоответствие размеров объекта недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона N 315-ФЗ, установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 минимально и максимально допустимым [размерам](#) машино-места не будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты недвижимости.

Кроме того, на наш взгляд, [пункт 53 части 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ также не должен применяться при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места, и является в соответствии с [частью 4 статьи 69](#) Закона N 218-ФЗ ранее учтенным объектом недвижимого имущества и (или) права на который в силу [части 1 статьи 69](#) Закона N 218-ФЗ считаются ранее возникшими.

Необходимо также отметить, что ранее действовавшим законодательством были установлены иные (отличные от установленных приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792) предельные минимально и максимально допустимые [размеры](#) машино-мест. Так, например, согласно [СНиП 21-02-99*](#) "Стоянки автомобилей" минимальные размеры мест хранения следовало принимать: длина места стоянки - 5,0 м, ширина - 2,3 м (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 3,5 м).

При этом [пунктом 1 статьи 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие; действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В этой связи полагаем, что в случае, если проектная документация здания, сооружения, в котором расположено образованное машино-место, подготовлена до вступления в силу [Закона N 315-ФЗ](#), и размеры такого машино-места соответствуют установленным действовавшему на момент подготовки указанной проектной документации законодательству, несоответствие [размеров](#) данного машино-места установленным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 минимально и максимально допустимым размерам не должно являться основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По данному вопросу также запрошено мнение Минэкономразвития России; при его поступлении в Росреестр оно будет доведено до сведения ФГБУ "ФКП Росреестра" дополнительно.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Н.С.ЛЕЩЕНКО
