



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

18.01.2013 № 14-00181/13

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Директору ООО «АКД-Мета»

М.С. Ермакову

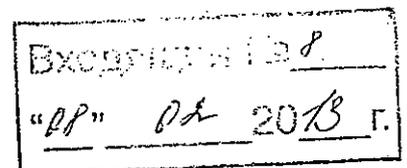
ул. 1905 года, д. 23, к. 1,  
г. Новосибирск, 630132

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение ООО «АКД-Мета» от 29.12.2012 № 231, сообщает следующее.

Согласно статье 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Для целей государственной регистрации прав недвижимым имуществом (недвижимостью), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, являются земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы (статья 1 Закона о регистрации).



Согласно пункту 23 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним описание объекта недвижимого имущества осуществляется на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа либо на основании иных документов в случаях, установленных Законом о регистрации.

При этом не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом (пункт 1.2 статьи 20 Закона о регистрации).

Согласно части 3 статьи 1 Закона о кадастре государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Объектами кадастрового учета (объектами недвижимости) являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства (часть 5 статьи 1 Закона о кадастре).

Индивидуализация недвижимого имущества для целей государственной регистрации осуществляется уполномоченными органами (организациями) в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта их существования). При проведении учета зданий, помещений в них, сооружений описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При этом согласно пункту 1 части 2 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с Законом о кадастре, т.е. не является земельным участком, зданием, сооружением, помещением, объектом незавершенного строительства (части 5 – 7 статьи 1 Закона о кадастре). Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (часть 7 статьи 27 Закона о кадастре).

Вместе с тем отдельные конструктивные элементы здания (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование) действующим законодательством не отнесены к объектам недвижимого имущества, вследствие чего права на них не подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, такие объекты в силу Закона о кадастре также не подлежат и кадастровому учету.

При этом внесение изменений в нормативные правовые акты в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них, позволяющих осуществлять государственный кадастровый учет машино-мест (парковочных мест) и государственную регистрацию прав на такие объекты, полагаем нецелесообразным, так как указанные нормативные правовые акты являются процессуальными актами, определяющими порядок (процедуру) осуществления соответственно государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них, а не критерии отнесения объектов гражданских прав к объектам недвижимости.

В свою очередь, понятие помещения как части объема здания или сооружения, имеющей определенное назначение и ограниченной строительными конструкциями, закреплено в пункте 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», понятие парковочного места закреплено в пункте 21 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, действующим законодательством объект, называемый «машино-место» (парковочное место), не определен в качестве недвижимой вещи и объекта капитального строительства, он может являться частью объекта недвижимости, объекта капитального строительства, при этом не является помещением, если не имеет указанных в части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» признаков.

Вместе с тем в случае, если непосредственно на машино-место, расположенное в объекте капитального строительства, представляющее собой помещение, не имеющее полностью замкнутой границы, будет выдан кадастровый паспорт, т.е. оно будет учтено в установленном порядке как объект недвижимого имущества, полагаем возможным проведение государственной регистрации прав на машино-место (парковочное место).

Дополнительно отмечаем, что данная позиция направлена Росреестром также в Минэкономразвития России в связи с рассмотрением Вашего обращения от 29.12.2012 № 230, содержащего аналогичные вопросы.

И.о. начальника Управления  
методического обеспечения и анализа  
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко