



ПРАВИТЕЛЬСТВО  
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Чапаева, д. 7, Екатеринбург, 620142  
Телефон/факс (343) 312-00-29, 312-09-55  
<http://nadzor.midural.ru>

19.12.2017 № 29-02-10/41703

На № \_\_\_\_\_ 82 \_\_\_\_\_ от 22.11.2017 \_\_\_\_\_

Председателю правления  
ТСЖ «Щербакова 5А»

Н.Е. Андрееву

ул. Щербакова, д. 5А,  
Екатеринбург, 620076  
tsg-5a@mail.ru

О результатах рассмотрения  
обращения

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), рассмотрев обращение (вх. от 23.11.2017 № 29-01-01-31034/1) по вопросам начисления взносов на капитальный ремонт общего имущества собственникам нежилых помещений (машино-мест) в многоквартирном доме № 5А по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге (далее – МКД), в части своей компетенции сообщает следующее.

Вопросы, изложенные в Вашем обращении, связаны с предоставлением разъяснений действующих нормативных правовых актов жилищного законодательства Российской Федерации. Департамент не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения.

Пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Положение, Минстрой России), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, установлено, что Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в различных сферах, в том числе в сфере жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии с подпунктом 6.2 пункта 6 Положения Минстрой России уполномочен давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к установленной сфере деятельности Министерства.

Вместе с тем, Департамент считает возможным отметить следующее по изложенным в обращении вопросам.

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанностью собственника является несение бремени содержания, принадлежащего ему имущества.

Применительно к жилищным правоотношениям указанная обязанность собственника помещения в многоквартирном доме реализуется путем несения расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии

со структурой платы, установленной частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исходя из действующей структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги взнос на капитальный ремонт является отдельным и самостоятельным видом платежа.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37, часть 1 статьи 38 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Обязанность собственника помещения в многоквартирном доме по несению расходов на содержание общего имущества в таком доме определена нормами статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Если нежилое помещение согласно документам (в т. ч. техническому паспорту многоквартирного дома и свидетельству о праве собственности) является частью многоквартирного жилого дома то, в соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного Кодекса Российской Федерации, собственник такого помещения обязан уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Несение расходов по содержанию своего имущества не освобождает собственника от обязанности участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт согласно требований части 1 статьи 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Следовательно, выставление собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме платежных документов по уплате взносов на капитальный ремонт со стороны владельца специального счета (товарищества собственников жилья, кооператива, управляющей организации) является правомерным.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ), определяющий понятия «машино-место», под которым понимается предназначенная 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.

Частями 3 - 5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ установлено, что в случае, если до дня вступления в силу указанного закона 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 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Указанные разъяснения изложены в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 2 июня 2017 года. № ОГ-Д23-6564 (копия прилагается).

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора Департамента



П.В. Азанов

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

**ПИСЬМО**

**от 11 июля 2017 г. N 14-08417-ГЕ/17**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе письмо Минэкономразвития России от 02.06.2017 N ОГ-Д23-6564 по вопросу государственного кадастрового учета машино-мест.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 2 июня 2017 г. N ОГ-Д23-6564**

**О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЙ**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) совместно с Росреестром, рассмотрев обращение относительно порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места, в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 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, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Вместе с тем по существу поставленных в обращении вопросов полагаем возможным отметить следующее.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 315-ФЗ), вступившим в силу 1 января 2017 г., в пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) внесены изменения, согласно которым к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

С 1 января 2017 г. государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о недвижимости), в силу статьи 1 которого машино-места являются объектами недвижимости, государственный кадастровый учет которых и государственная регистрация прав на которые осуществляются в порядке, установленном Законом о недвижимости.

В соответствии со статьей 14 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением

установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является в том числе технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953.

Исходя из того, что в обращении указано о том, что необходимо осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на машино-места, расположенные в подземной части автостоянки, государственный кадастровый учет которой осуществлен в качестве нежилого помещения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), следует отметить следующее.

На основании пункта 52 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями ЕГРН частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости).

Согласно частям 1, 3 статьи 41 Закона о недвижимости в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. При этом снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Учитывая изложенное, полагаем, что постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места, расположенные в подземной части указанной в обращении автостоянки, должны осуществляться одновременно в отношении всех машино-мест.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права на нежилое помещение - подземную часть автостоянки - осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на указанные машино-места на основании соответствующих заявлений. При этом в разделе "Характеристики объекта недвижимости" технического плана, подготовленного в отношении машино-мест, в строке "3" в качестве кадастрового номера исходного объекта недвижимости должен быть указан кадастровый номер данного нежилого помещения, в строке "6" в качестве кадастрового номера иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости - кадастровый номер здания, в котором расположены образованные машино-места.

Относительно надземной части автостоянки сообщаем следующее.

Частями 3 - 5 статьи 6 Закона N 315-ФЗ установлено, что 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 о недвижимости (в редакции Закона N 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Учитывая изложенное, для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-место (машино-места), расположенные в надземной части, указанной в обращении автостоянки, в орган регистрации прав необходимо представить соответствующее заявление и иные предусмотренные Законом о недвижимости документы, в том числе технический план машино-места (машино-мест), а также соглашение всех собственников указанного в обращении нежилого помещения или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности либо, при отсутствии данных соглашения или решения, согласие иных участников долевой собственности на это нежилое помещение на выдел в натуре доли заявителя в праве общей долевой собственности на данное помещение.

Относительно подготовки технического плана отмечаем, что согласно части 10 статьи 24 Закона о недвижимости, пункту 20 Требований сведения о машино-месте, за исключением сведений о площади машино-места и о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено машино-место.

При этом, по мнению Департамента недвижимости, одновременно с прекращением права общей долевой собственности на помещение в порядке, предусмотренном статьей 6 Закона N 315-ФЗ, органу регистрации прав надлежит снять с учета указанное помещение; в рассматриваемом случае строки "3" и "6" раздела "Характеристики объекта недвижимости" технических планов машино-мест должны содержать аналогичные рассматриваемому выше случаю сведения.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о машино-месте, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения и его площади, указываются в техническом плане также на основании представленных заказчиком кадастровых работ изготовленного до 1 марта 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено машино-место.

При подготовке технического плана машино-мест используются иные документы, предусмотренные федеральными законами, в частности: копия договора долевого строительства, содержащего описание такого машино-места, акт приема-передачи готового машино-места.

Обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости  
А.И.БУТОВЕЦКИЙ