



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

24.12.2013 № 08-4001-КЛ

На № _____ от _____

О направлении письма

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») направляет в Ваш адрес для руководства в работе копию письма ФГБУ «ФКП Росреестр» от 23.12.2013 № 08-3982-КЛ «О рассмотрении обращения» по вопросу государственного кадастрового учета машино-мест.

Приложение: на 3 листах в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

23 ДЕК 2013 № 08-3982-кв

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра»), рассмотрев Ваше обращение от 13.12.2013 № 02-ЭЛ-2302/13-ДК (вх. от 13.12.2013 № 38584/ЦА), сообщает:

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом руководителя Росреестра С.В. Васильева от 01.09.2011 № П/331, ФГБУ «ФКП Росреестра» не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным отметить следующее.

Согласно п. 1 ст. 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. Данный перечень не является закрытым.

Однако согласно ст. 2 Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение — часть объема здания или сооружения, имеющая

определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

В соответствии с ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости).

В соответствии с ч. 10 ст. 41 Закона о кадастре приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения» утверждены требования к определению площади здания, помещения (далее – Требования). Согласно п. 5 указанных Требований, *площадь помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 – 1,3 метра от пола.*

Также, в соответствии с ч. 7 ст. 27 Закона о кадастре, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на кадастровый учет помещения в случае, если такое помещение не *изолировано* или не *обособлено* от других помещений в здании или сооружении.

Таким образом, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», машино-место (парковочное место), которое не ограничено строительными конструкциями, то есть не изолировано и не обособлено от других помещений в здании/сооружении, не является объектом недвижимости и не может быть учтено в государственном кадастре недвижимости.

Разметка или маркировка машино-места (парковочного места) линиями не свидетельствует об изолированности машино-места (парковочного места), о наличии пространственных границ и не превращает его в самостоятельный объект недвижимости.

Вместе с тем, следует отметить, что орган кадастрового учета принимает решение о государственном кадастровом учете исходя из представленных документов.

Необходимым документом для государственного кадастрового учета помещений в соответствии со ст. 22 Закона о кадастре является в том числе, технический план помещения.

Технический план состоит из графической и текстовой частей (ч. 3 ст. 41 Закона о кадастре). Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или

сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения (ч. 6 ст. 41 Закона о кадастре).

Технический план является результатом проведения кадастровых работ (ст. 37 Закона о кадастре). В соответствии со ст. 41 Закона о кадастре, подготовку технического плана осуществляет кадастровый инженер.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России, изложенным в письме от 08.04.2013 № ОГ-Д23-1905, установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости, осуществляет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, исходя из имеющихся документов (в том числе разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), фактической связи с землей (в частности, наличие фундамента) и руководствуясь положениями федеральных законов.

Также следует отметить, что кадастровый инженер несет ответственность за качество выполняемых кадастровых работ, в частности п. 4 ч. 7 ст. 29 Закона о кадастре предусмотрено аннулирование квалификационного аттестата кадастрового инженера, в случае принятия более чем десять раз в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных Законом о кадастре, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такие решения были признаны недействительными в судебном порядке).

Кроме того, за внесение заведомо ложных сведений, в том числе и в технический план, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния, лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, несет административную ответственность (ч. 4 ст. 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

