

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
на тему:
**«МАШИНО – МЕСТО (ПАРКОВОЧНОЕ МЕСТО): ОСОБЕННОСТИ
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ»**

Выполнил:

Мамасалиева Мээрим
Мамасалиевна

Научный руководитель:

Губанищева Мария
Александровна

ЗАДАЧИ РАБОТЫ

Задачи:

1. Изучение теоретического материала в рамках определения машино – места как самостоятельного объекта недвижимого имущества;
2. Изучение общего порядка постановки на кадастровый учет машино - места;
3. Анализ порядка подготовки технического плана, составленного в отношении машино – места;
4. Анализ общего порядка оформления прав на машино – места до 2017 года и в рамках действующего законодательства.

Согласно статье (130 ГК РФ) к объектам недвижимости относятся:

- земельные участки,
- участки недр
- все, что прочно связано с землей, то есть недвижимое имущество не может быть перемещено без существенного изменения свойств объекта, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Подлежащие к государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, также относятся к недвижимым вещам. Согласно закону к недвижимым вещам может быть отнесено и иное

Границы машино – места должны быть определены в установленном порядке, а также внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), такие как:

-  кадастровый номер;
-  дата присвоения кадастрового номера;
-  площадь;
-  описание машино – места, его расположение в здании и номер на поэтажном плане;
-  кадастровая стоимость;
-  сведения о ранее возникших правах;
-  сведения об ограничениях или обременениях (в случае, если машино – место под залогом или арестом).

Объектом налогообложения признается:

- ✓ жилой дом;
- ✓ жилое помещение (квартира комната);
- ✓ гараж, машино – место;
- ✓ единый недвижимый комплекс;
- ✓ объект незавершенного строительства;
- ✓ иные здание, строение, сооружение, помещение.

Таким образом, одним из объектов налогообложения теперь признано машино – место. До 2017 года налог на имущество в отношении машино – места не исчислялся, за исключением случаев, когда машино – место было зарегистрировано в ЕГРН как нежилое помещение.

В связи с изменением законодательства Федеральная налоговая служба России дала разъяснение по поводу методики расчета налога на имущество на машино – место если:

- ✓ в свидетельстве о праве собственности на объект в качестве вида недвижимости прописано «машино – место», то его собственник вправе обратиться в соответствующий налоговый орган за перерасчетом налога на имущество, либо за получением льготы;
- ✓ в документах подобной записи нет, но объект фактически соответствует характеристикам идентифицировать его как машино – место, то необходимо уже после 1 января 2017 года обратиться в Росреестр с заявлением о смене наименования вида объекта.

В судебной практике существовало два подхода определения самого понятия машино – места, а именно:

- как самостоятельного объекта недвижимости, то есть недвижимого имущества, представляющего собой помещение в составе другого объекта недвижимости, а именно нежилого помещения или нежилого здания;
- как части объекта недвижимости, то есть пользователь машино – места являлся долевым собственником данного недвижимого имущества, в отношении которого соглашением участников долевой собственности или решением суда мог быть определен порядок пользования соответствующего недвижимого

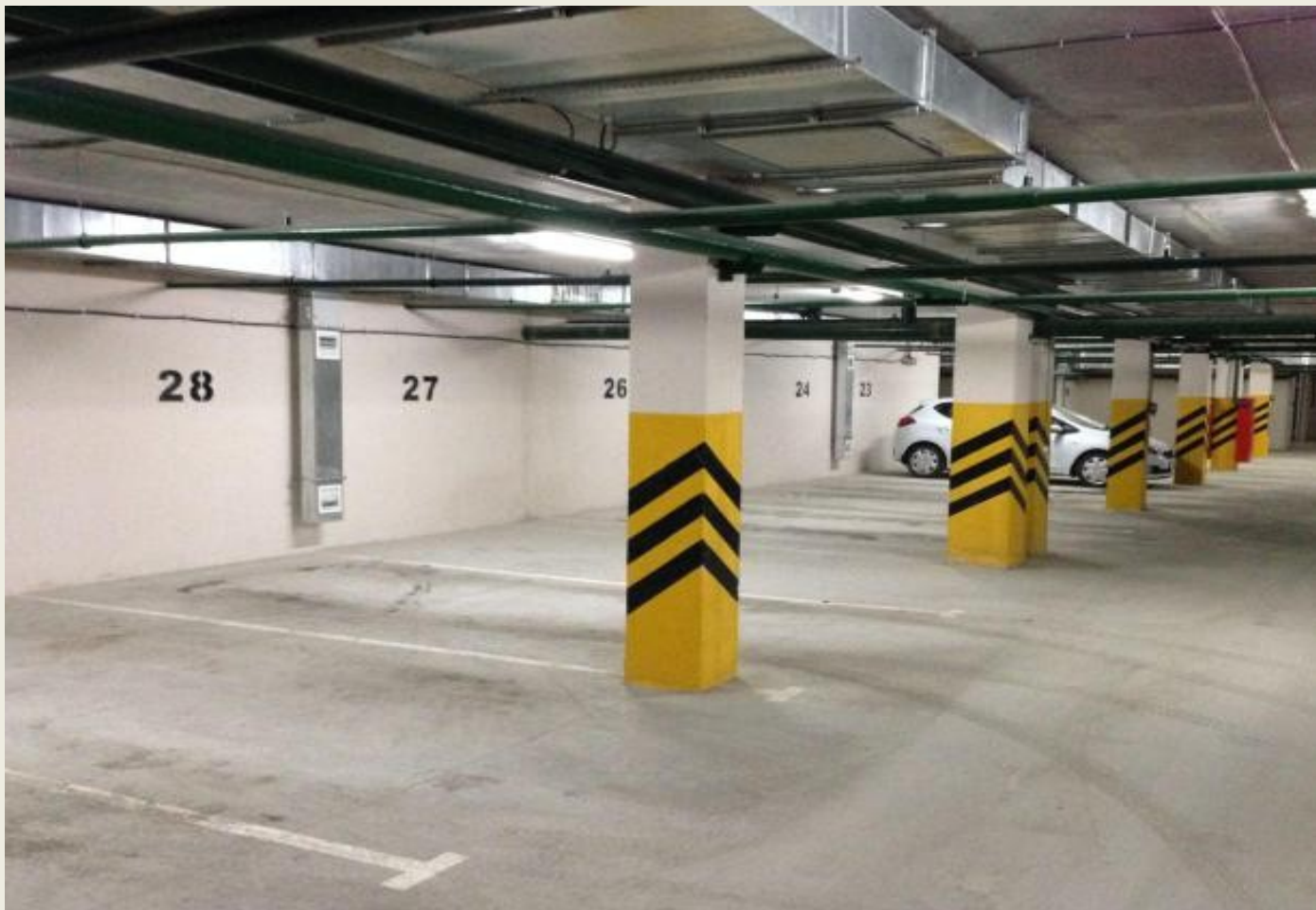
Согласно с ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет машино – места осуществляется на основе технического плана. Технический план составляется исходя из следующих сведений, указанных в:

- разрешении на ввод в эксплуатацию здания, в котором расположено машино – место;
- проектной документации здания, в котором расположено машино – место;
- техническом паспорте помещения или здания, изготовленного до 1 января 2013 г.;
- декларации об объекте недвижимости;
- а также иных документах.

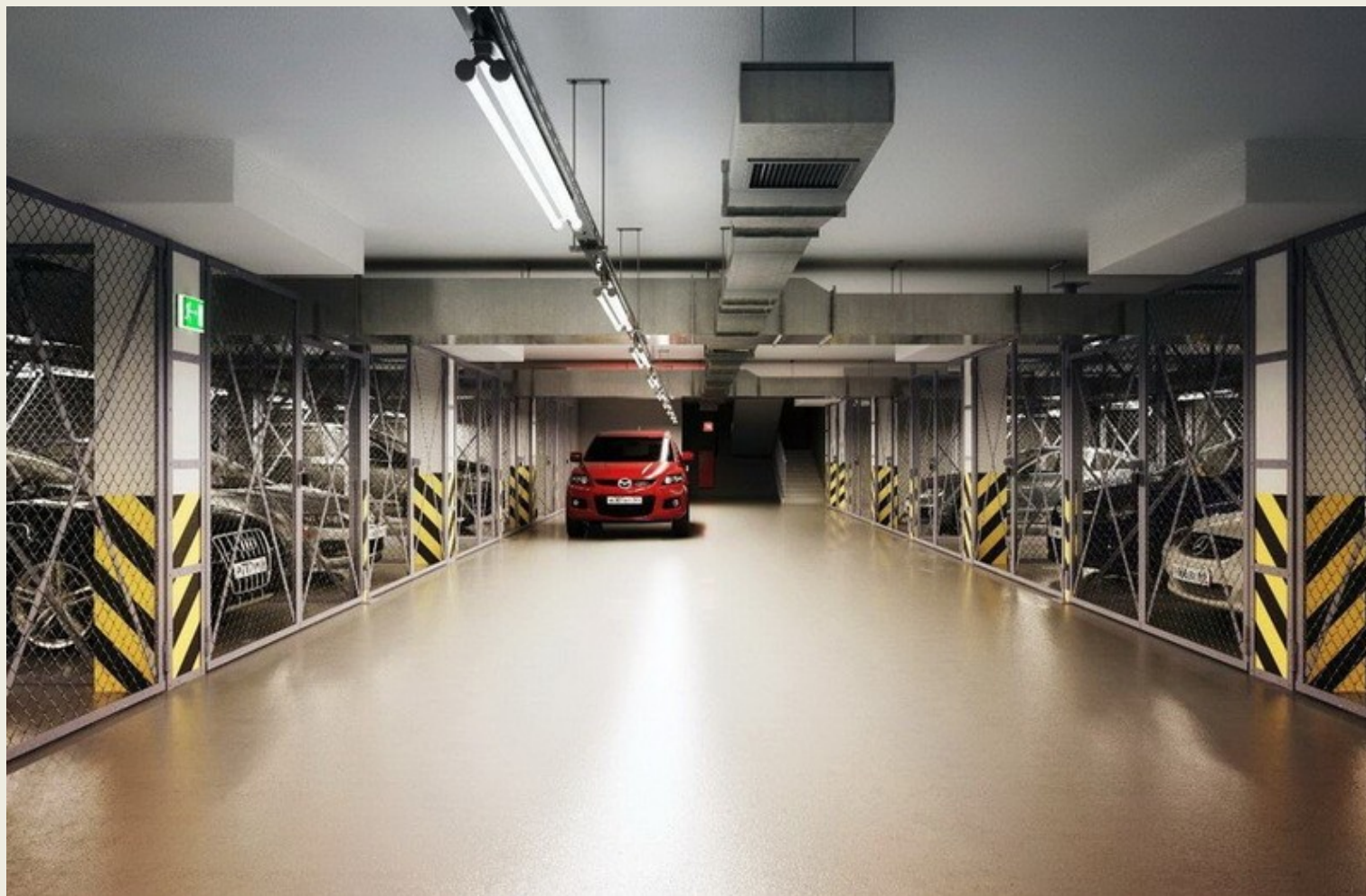
Следует обратить внимание, что площадь машино – места должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино – места. Требования к размерам устанавливаются нормативно – правовым актом Минэкономразвития. Нужно отметить, что размер устанавливается в отношении одного машино – места.

- Минимально допустимые размеры машино – места – 5,3х2,5 м.
- Максимально допустимые размеры машино – места – 6,2х3,6 м.

Пример неизолированного парковочного места



Пример изолированного парковочного места



1

- Технический план с указанием границ, координат и размеров машино-места (технический план составляется кадастровым инженером)

2

- Договор купли- продажи машино-места
- Договор долевого участия
- Или иной документ, подтверждающий приобретение машино-места

3

- Соглашение всех собственников машино-мест на выдел доли из общего имущества
- Решения собрания, определяющее порядок пользования паркингом
- Согласие всех остальных владельцев машино-мест на выдел доли из общего имущества

4

- Квитанция об оплате государственной пошлины

**Документы для регистрации права собственности
и постановки машино – места на кадастровый
учет**

оформления право собственности владелец получает на руки выписку, подтверждающую внесение сведений о машино – месте в ЕГРН. После чего такое оформление позволяет не только использовать объект для самостоятельного использования, но и распоряжаться им по своему усмотрению.

То есть объект можно:

- ✓ покупать;
- ✓ продавать;
- ✓ менять;
- ✓ арендовать или сдавать в аренду;
- ✓ закладывать в ипотеку.

«МАШИНО – МЕСТО (ПАРКОВОЧНОЕ МЕСТО): ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!