

Машино-место как объект недвижимости

Ежегодно количество автомобилей на российских дорогах увеличивается. Проблему с парковочными местами испытывает практически каждый гражданин у нас в стране. Особенно остро стоит проблема парковки машин на придомовой территории многоквартирных домов. На сегодняшний день не существует четкого закона, в котором бы содержались правила о том, как и где разрешается оставлять свои автомобили во дворах многоэтажных домов. К тому же часто бывает, что во дворе просто не хватает места для стоянки машин. Именно это является причинами возникновения конфликтных ситуаций между владельцами жилых помещений. Все жильцы дома обладают одинаковыми правами на владение придомовой территорией. Это пространство является их общей собственностью. Решать все вопросы, связанные с обустройством парковки во дворе многоквартирного дома, необходимо на коллективном собрании владельцев жилья. Закон гласит, что только они вправе решать такие вопросы. Если стоянка на придомовой территории уже существует, то она является общей собственностью всех жильцов.

С 1 января 2017 года вступили в силу многочисленные изменения в законы. Новый законный статус получило машино-место как объект недвижимости. Владельцы машино-мест в подземных паркингах в домах, а также отдельно стоящих гаражных комплексах получили возможность их регистрации как самостоятельного объекта недвижимости. Ранее россияне не могли выделить машино-места в подобных локациях в отдельные объекты недвижимости (отсутствовало понятие «машино-место»), они оформлялись в долевую собственность. Однако данное нововведение не касается парковочных мест во дворах, на обочинах дорог или наземных стоянках.

Машино-место — что это такое с учетом изменений законодательства?

Машино-место — 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.

Вместе с этим одновременно с термином «машино-место» в законодательстве Российской Федерации применяется понятие «парковка (парковочное место)», которая располагается за пределами зданий, сооружений. Границы парковки в соответствии с требованиями о государственном кадастровом учете не устанавливаются. Основанием организации индивидуального парковочного места во дворе может быть решение общего собрания собственников помещений дома, но только в том случае, если земельный участок, на котором расположен дом, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Парковка (парковочное место), являющаяся частью уличной сети и размещаемая в том числе в границах дворов многоквартирных домов, не является объектом недвижимости, зарегистрировать право собственности на них нельзя. Если во дворе перед домом есть асфальтированная площадка, на которой жильцы дома ставят свои автомобили, то такая площадка не подлежит оформлению в собственность.

Так как машино-места признаны самостоятельным объектом недвижимости, теперь используется стандартная процедура их регистрации. Собственник или застройщик подает заявление о постановке машино-места на учет и регистрацию права собственности на него, прикладывает технический план и правоустанавливающие документы, подтверждающие то, что Вы имеете право получить данный объект на законных основаниях, выплачивает госпошину. Постановка на государственный кадастровый учет осуществляется без взимания платы с заявителя. За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина. Операции по государственной регистрации прав и кадастровому учету недвижимости осуществляются в срок от 5 до 12 рабочих дней.