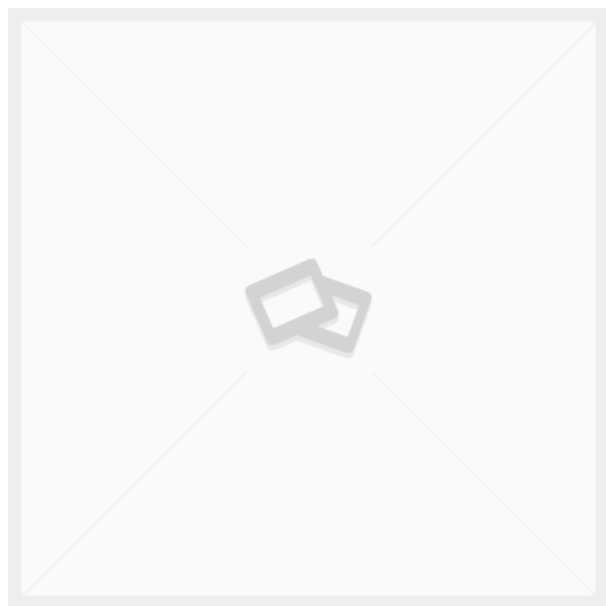




КС ПОСТАНОВИЛ ИЗМЕНИТЬ ПРОЦЕДУРУ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА МАШИНО-МЕСТО

Posted on 19.04.2023



Конституционный суд РФ обязал законодателя упростить процедуру регистрации права собственности на машино-место. Также установлен временный порядок рассмотрения исков о выделении доли в натуре для такого имущества. Дело было рассмотрено по жалобе жителя Подмосковья, который не смог в судебном порядке поставить свои машино-места на учет как объекты недвижимости из-за отсутствия согласия других участников долевой собственности.

В 2018 году Иван Коротков купил у обанкротившегося застройщика четыре машино-места в паркинге многоквартирного дома в подмосковном Серпухове и через суд зарегистрировал в ЕГРН право собственности на соответствующие доли. В дальнейшем покупатель намеревался поставить машино-места на учет как объекты недвижимости, однако не смог получить согласия всех сособственников на выдел долей в натуре. Тогда Коротков оформил свои требования в виде иска. Все инстанции, в том числе апелляция и кассационная, отказали ему со ссылкой на отсутствие соглашения сособственников или решения общего собрания о порядке пользования недвижимым имуществом. Кроме того, вышестоящие суды отметили, что регистрировать право собственности можно только в отношении одновременно всех машино-мест.

В жалобе в КС Коротков оспорил норму федерального законодательства, который регулирует вопросы, связанные с оформлением машино-места в собственность.

В своем [постановлении](#) КС напомнил, что на протяжении многих лет правовой режим машино-мест не был прописан в законе. Юридически они обычно регистрировались в Росреестре как доли в праве общей собственности на соответствующее помещение. Но в отличие от других объектов долевой собственности, изначально были так или иначе выделены в натуре. С 1 января 2017 года после вступления в силу закона № 315-ФЗ машино-места стали относиться к недвижимым вещам, что упростило процедуру регистрации прав.

КС указал, что участник долевой собственности также может провести выдел в натуре своей доли путем определения границ машино-места по правилам ст. 252 ГК РФ, получив согласие всех сособственников или потребовав выдела своей доли в суде при недостижении соглашения. Однако граждане, заинтересованные в выделе своей доли, могут столкнуться с серьезными трудностями, связанными с поиском сособственников, с установлением их личности и места жительства. Эти сведения, необходимые для подачи иска, все еще можно получить в Росреестре после 1 марта 2023 года, когда вступили в силу поправки, усложняющие порядок получения выписок из ЕГРН, поскольку для сособственников сделано соответствующее исключение. Но даже обладая такой информацией, истец не всегда может рассчитывать на доставку своего уведомления десяткам, а то и сотням адресатов, и тем более на получение ответов, которые следует предъявить суду. Предусмотрен упрощенный порядок уведомления сособственников, если их больше двадцати: вместо письменного извещения продавцом о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено

извещение об этом на официальном сайте Росреестра. Однако данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения, а также на извещения о намерении участника общей собственности выделить свою долю.

Как отметил КС, в случаях, подобных делу Короткова, путь созыва общего собрания для утверждения соглашения является почти нерешаемой задачей — необходимо уведомить всех сособственников о дате, подготовить проект соглашения, ознакомить с ним всех участников и утвердить проект большинством из них. Тем более, как показывает дело Короткова, суды, а также Росреестр, требуют информацию не только о сособственниках, которые зарегистрировали свои права, но и о тех, которым потенциально могут принадлежать права на долю в общем недвижимом имуществе, если они в будущем надлежаше их регистрируют.

Обращение в суд для выдела в натуре своей доли из общего имущества в соответствии со ст. 252 ГК РФ также не гарантирует результата, поскольку от участника общей собственности требуется уведомить других сособственников и подтвердить получение ими уведомлений, что в связи с большим числом сособственников не всегда возможно по указанным обстоятельствам.

Таким образом, КС пришел к выводу, что оспоренная норма не соответствует Основному закону страны.

КС обязал федерального законодателя создать механизмы, гарантирующие реальную возможность осуществить кадастровый учет и регистрацию права собственности на машино-место, выделенное из состава помещения в общей долевой собственности, и при этом обеспечить баланс интересов сторон. В частности, чтобы позиция сособственников могла стать тому препятствием, лишь если это приводит к действительному нарушению их прав. При этом новое регулирование не должно вести к необходимости несения бывшим и остающимися сособственниками расходов на кадастровое оформление и регистрацию в ЕГРН в связи с уменьшением площади объекта недвижимости в долевой собственности.

При этом КС считает, что на практике не должны формироваться необоснованные различия в правах и обязанностях (в том числе касающихся уплаты налогов), связанных с использованием и содержанием подъездных путей и иного общего имущества, а также оборудования, между лицами, чье право на машино-место продолжает быть оформленным в качестве доли в праве общей собственности, и собственниками машино-мест как объектов недвижимости.

КС постановил, что впредь до изменения действующего правового регулирования преимущество покупки другими сособственниками не распространяется на случаи, когда право на машино-место оформлено как доля в праве на объект недвижимости.

Удостоверившись в том, что согласие между всеми сособственниками невозможно, а выдел доли и госрегистрация права собственности этого лица не нарушают права других, суды

вправе принять решение о регистрации права собственности на машино-место.

Решения по делу гражданина Короткова подлежат пересмотру.

References

Коротков оспорил ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении
1 изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные
законодательные акты Российской Федерации»

2 Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

```
function footnote_expand_reference_container_218413_2() {  
jQuery('#footnote_references_container_218413_2').show();  
jQuery('#footnote_reference_container_collapse_button_218413_2').text('-'); } function  
footnote_collapse_reference_container_218413_2() {  
jQuery('#footnote_references_container_218413_2').hide();  
jQuery('#footnote_reference_container_collapse_button_218413_2').text('+'); } function  
footnote_expand_collapse_reference_container_218413_2() { if  
(jQuery('#footnote_references_container_218413_2').is(':hidden')) {  
footnote_expand_reference_container_218413_2(); } else {  
footnote_collapse_reference_container_218413_2(); } } function  
footnote_moveToReference_218413_2(p_str_TargetID) {  
footnote_expand_reference_container_218413_2(); var L_obj_Target = jQuery('#' + p_str_TargetID); if  
(L_obj_Target.length) { jQuery( 'html, body' ).delay( 0 ); jQuery('html, body').animate({ scrollTop:  
L_obj_Target.offset().top - window.innerHeight * 0.2 }, 380); } } function  
footnote_moveToAnchor_218413_2(p_str_TargetID) {  
footnote_expand_reference_container_218413_2(); var L_obj_Target = jQuery('#' + p_str_TargetID); if  
(L_obj_Target.length) { jQuery( 'html, body' ).delay( 0 ); jQuery('html, body').animate({ scrollTop:  
L_obj_Target.offset().top - window.innerHeight * 0.2 }, 380); } }
```

Сообщение [КС постановил изменить процедуру регистрации прав на машино-место](#) появились
сначала на [legal.report](#).

