

УДК 349.42

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА МАШИНО-МЕСТА

Симонова Д.Д., студент 4-ого курса строительного факультета
Научный руководитель – Быкова Е.Н., к.т.н., доцент
Санкт-Петербургский горный университет

Ключевые слова: *машино-место, кадастровый учет, регистрация прав.*

Работа посвящена изучению и анализу правовых, экономических, экологических и социальных аспектов регистрации прав на машино-место.

В настоящее время в Российской Федерации происходит модернизация системы кадастрового учета и регистрации прав недвижимости. В связи со вступлением в силу законодательных поправок от 03.07.2016 № 315-ФЗ с 1 января 2017 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) стала вноситься информация о машино-местах. Вопрос о необходимости включения парковочных мест в состав государственно учитываемой недвижимости рассматривался уже давно многими исследователями [1], поэтому сегодня машино-место стало не только объектом недвижимости, но и объектом собственности, что предопределила возможность его официального оформления.

Современный уровень автомобилизации, особенно в крупных городах, продолжает повышаться, парковочные места становятся острой необходимостью. По исследованиям московского аналитического агентства «Автостат» на 1 января 2017 года обеспеченность машинами в Москве составляет 308 штук на 1000 жителей, а в Санкт-Петербурге - 316 [2]. В связи с этим машино-место является такой же потребной недвижимостью, как, например, здания или земельные участки.

Актуальность вопроса учета и регистрации мест под автомобили связана с тем, что рассмотренные нововведения решат ряд проблем, которые можно рассмотреть с юридического, экономического, социального и экологического аспектов:

Во-первых, нововведения законодательства гарантированно обеспечивают возможность регистрации машино-места как самостоятельного объекта недвижимости, облегчая процедуру сбора, подготовки и подачи необходимых документов и сокращая сроки выполнения работ;

Во-вторых, определение машино-места в качестве регистрируемого объекта недвижимости в перспективе обеспечит реализацию экономической, правовой, технической и экологической функций управления объектами недвижимости в условиях урбанизированных территорий [3];

В-третьих, официальная регистрация машино-мест позволила, с одной стороны, снизить налоговую ставку за счет изменения вида объекта недвижимости (с нежилого помещения на машино-место) для городов федерального значения в 1,5 раза и для всех остальных городов и поселений в 5 раз, с другой, - обеспечить поступления в бюджет увеличением количества налогооблагаемых объектов.

В-четвертых, несмотря на все преимущества, существуют некоторые недоработки с технической точки зрения, которые значительно тормозят повсеместное внедрение и адаптацию новой системы регистрации и учета (отсутствие XML-схемы, методики обоснования разграничения территории при выделе машино-места) [1].

В-шестых, налог на общее имущество многоквартирного дома при приобретении машино-места или при выделе доли в натуре не устанавливается, но для граждан, проживающих в этом доме, но не обладающих машино-местом, он исчисляется, так как общее имущество паркинга относится к общему имуществу всего многоквартирного дома [4].

В-седьмых, в связи с отсутствием подзаконных актов, регламентирующих технические процедуры, позволяющие подготовить необходимую документацию, при регистрации машино-мест многие специалисты пытаются найти обходные пути и лазейки, регистрируя машино-места как нежилые части помещений. Вследствие этого в Едином государственном реестре недвижимости возрастает процент недостоверной и неточной кадастровой информации, что приводит к искажению общих данных об определенном объекте недвижимости, а также в дальнейшем может привести к спорным ситуациям при налогообложении.

Библиографический список:

1. Сулин, М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель [Электронный ресурс]: учебное пособие / М.А. Сулин, Е.Н. Быкова, В.А. Павлова.— Санкт-Петербург: Лань, 2017. — 368 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/96868>. — Загл. с экрана.
2. Аналитическое агентство «Автостат» [Электронный ресурс]. –Москва: 2016. – Режим доступа: <https://www.autostat.ru/news/27115/>

3. Территориальное землеустройство несельскохозяйственных объектов: учебное пособие. Практикум /Санкт-Петербургский государственный горный ин-т; сост.: М.А. Сулин, Е.Н. Быкова. -СПб, 2007. -100 с.
4. Быкова, Е.Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Е.Н. Быкова, В.А. Павлова.— Санкт-Петербург: Лань, 2014. — 160 с. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/44755>. — Загл. с экрана.

REGISTRATION OF THE RIGHTS TO THE PARKING PLACE

Simonova D.D.

Key words: *parking place, cadastral registration, registration of rights.*

The study investigates research and analysis of legal, economic, environmental and social aspects of the registration rights for the parking place.