УДК 347.6

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/35>

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ МАШИНОМЕСТА КАК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

©*Василенко А. В.*, ORCID: 0000-0003-4052-3239, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, г. Краснодар, Россия, vasilenko2014@icloud.com

LEGAL REGULATION OF A PARKING SPACE AS A REAL ESTATE OBJECT

©*Vasilenko A.*, ORCID: 0000-0003-4052-3239, Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia, vasilenko2014@icloud.com

Аннотация. Проведен анализ статуса такого объекта как машиноместо, также рассмотрена сложившаяся судебная практика по данному вопросу, выделены проблемы, связанные с существованием таких объектов в гражданском обороте. Проблема существования такого объекта, как машиноместо, существует с точки зрения определения и возможности регистрации «парковочного места». До принятия изменений в законодательстве и признания законодателем «парковочного места» в качестве объекта недвижимости, судебные решения отличались друг от друга. В заключении проведенного анализа делается вывод, о том чтобы «машиноместо» стало полноценным объектом недвижимости и полноценным объектом гражданского оборота, необходимо провести огромную работу по изменению различных законодательных актов, в том числе федеральных законов.

Abstract. The analysis of the status of such an object as a parking place was carried out, the current judicial practice on this issue was also considered, the problems associated with the existence of such objects in public circulation were highlighted. The problem of the existence of such an object as a parking place exists in terms of the definition and possibility of registering a “parking space”. Prior to the adoption of changes in legislation and recognition by the legislator of a “parking space” as a property, court decisions differed from each other. In the conclusion of the analysis, it was concluded that the “parking place” became a full-fledged real estate object and a full-fledged object of civil turnover, it is necessary to carry out a huge work on changing various legislative acts, including federal laws.

Ключевые слова: машиноместо, парковочное место, гражданский оборот, кадастр, государственная регистрация.

Keywords: parking, parking space, civil circulation, cadaster, state registration.

Понятие «машиноместо» отсутствует в федеральном законодательстве России. В п. 2 Временного положения о городских парковках в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 1 ноября 2005 г. №854-ПП «О создании, обустройстве, обслуживании и использовании городских платных парковок в городе Москве», часть земельного участка называется машиноместом, предназначенным для размещения одного легкового автомобиля без прицепа в пределах отведенной площади для размещения парковки [1]. Однако это определение действительно только для автомобиля, расположенного непосредственно на земле, и не влияет на автомобиль, находящийся внутри

здания или сооружения, или на то, когда сам является парковочным сооружением. Градостроительный кодекс Российской Федерации, в котором термин «парковка (парковочное место)» используется для обозначения места для организованной парковки транспортных средств, предусматривает, что такой объект, как парковка, может быть частью зданий или сооружений, но не в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

Проблема существования такого объекта, как машиноместо, существует с точки зрения определения и возможности регистрации «парковочного места». До принятия изменений в законодательстве и признания законодателем «парковочного места» в качестве объекта недвижимости, судебные решения отличались друг от друга. Некоторые суды признавали «парковочное место» недвижимым, а из-за особенностей кадастра объектов недвижимости «парковочное место» было отнесено к помещению. Вторым подходом судебной практики является непризнание «парковочного места» недвижимой вещью из-за того, что «парковочное место» не имеет границ, воспринимаемых чувственно или через систему объективных координат. Принятые изменения позволяют проводить кадастровую регистрацию и регистрацию прав собственности на «участки», которые входят в состав зданий и сооружений. То есть эти земельные участки считаются самостоятельными объектами недвижимости. На этапе законопроекта было предложено закрепить концепцию «площадки для автомобиля», которая равносильна определению «парковочного места» или «машиноместа». Площадка для автомобиля признается как «часть здания или сооружения, определяемая в соответствии с федеральным законом, предназначенная для парковки транспортных средств или размещения коммерческих объектов и не ограничивающаяся конструкцией здания». Вопрос об определении машиноместа в законопроекте предлагалось решить с помощью графического изображения границы геометрической фигуры, соответствующей конфигурации парковочной площадки для автомобиля [2].

Кроме того, в обязательном порядке должны указываться расстояния между точками границы участка и расстояния от таких точек границы по меньшей мере до двух отметок, закрепленных в перегородках и перекрытиях здания или сооружения.

Представляется, что принятие законопроекта в том виде, в каком он был принят, не решило проблемы с этим объектом недвижимости. Признание «машиноместа» частью другой недвижимости является проблемой для владельцев такой недвижимости при ее продаже. Владелец должен будет предложить приобрести недвижимость другим владельцам долей. С практической точки зрения необходимо определить: что должно быть предметом, как право на объекты должно сосуществовать с правами третьих лиц, должны ли учитываться преимущественные права других лиц, правила за использование «машиноместа». Закон не называет признаки, необходимые для индивидуализации «машиномест», что приводит к невозможности регистрации собственности как недвижимого имущества.

Если мы рассмотрим принадлежность «машиномест» к квартирам, а не к дому, то это, как правило, хорошая идея, высказываемая многими экспертами, но на практике она неосуществима из-за небольшого числа покупателей, проживающих в том же доме. Вот почему очень часто подземные гаражи строятся не как подземные гаражи под домом, а как отдельное здание рядом с ним.

Стоит сказать, что закон не предусматривает каких-либо механизмов его индивидуализации и разделения. Более того, закон как раз направлен на то, чтобы отрицать потребность в этих качествах.

С 1 января 2017 г. начал действовать 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который наконец-то объявил машиноместо недвижимостью.

В связи с отсутствием единой концепции статуса машиномест предлагается обратиться к опыту зарубежных юридических порядков, наиболее близких нам по правовой традиции. Ссылаясь на зарубежное законодательство, мы можем найти там способы регулирования статуса машиномест.

В ФРГ парковочные места обычно являются общей собственностью. Но они также могут быть объектом отдельного права собственности по соглашению или объявлению о разделе. В соответствии с Законом о жилой недвижимости в Германии отдельное право собственности формируется только тогда, когда помещения должным образом разделены. А для изоляции парковочного места достаточно длинной разметки. Парковочное место должно быть выделено таким образом, чтобы не было никаких сомнений относительно наличия в нем имущественных прав других лиц, и третьи лица не могут свободно использовать такое помещение. Если «машиноместо» не является отдельным, то на него распространяется право на раздельное использование, в соответствии с которым владелец получает право единоличного использования части общего имущества, которое не могут предотвратить третьи стороны [3, с. 14].

Право на самостоятельное использование вытекает из договора между владельцем и товариществом собственников жилья. Право пользования по такому соглашению получает только такой владелец. И даже если квартира, к которой принадлежит парковочное место, станет собственностью другого владельца, новый владелец не будет авторизованным пользователем парковочного места. Чтобы последующие владельцы квартиры могли использовать машиноместо, договору необходимо придать действительный характер, подписав его в нотариальной форме и зарегистрировав в земельной книге. Тогда право на самостоятельное использование станет содержанием права на жилую недвижимость.

Законодательство Австрийской Республики признает парковочные места в качестве самостоятельной жилой недвижимости. Парковочные места явно ограничены маркировочными зонами, которые служат только для парковки транспортных средств и подходят для этого в полном соответствии с их размерами, положением и состоянием. Однако совсем недавно в австрийском законодательстве право на жилую недвижимость было признано только для отдельных и обособленных помещений, предназначенных для парковки. Кроме того, право на жилую недвижимость распространяется на явно ограниченные парковочные места в зданиях, которые были специально построены для парковки. Например, такими объектами были признаны гаражные боксы и парковочные места в паркахаусах. Остальные места являлись принадлежностью права на помещение в доме. Но с 2012 г, после внесения изменений, право собственности также может быть признано на парковочные места, которые расположены на земельном участке. Однако после внесения изменений возникли некоторые проблемы. В частности, стало возможным появление двух категорий владельцев: владельцев, которые владеют жилыми или другими помещениями в собственности, и владельцев, которые владеют только парковочными местами. В связи с этим необходимо было ввести ограничения в течение трех лет с момента, когда машиноместо стало самостоятельным объектом собственности. Ограничение заключалось в том, что машиноместо могло принадлежать только лицу, которому принадлежит другое помещение в здании, а также тому, кто имеет право приобрести более одного места для машины, но только в том случае, если их количество превышает количество владельцев помещений. В течение этих трех лет машиноместо может быть отчуждено, но право на него не будет зарегистрировано и, чтобы гарантировать покупателю его права, они прибегают к заключению договора аренды с правом выкупа и установлению сервитутов на право парковки.

Следует отметить, что использование кадастровой регистрации, аналогичной той, которая предусмотрена в Нидерландах, а именно использование 2,5D-кадастра и 3D-кадастра, было бы полезно для развития правового статуса «парковочных мест» в России. В то же время использование 3D-регистрации в Нидерландах все еще является дополнительным по сравнению с 2D или 2.5D. Переход на 2,5D-кадастр был осуществлен из-за необходимости отображения объектов под землей и выявления, кому они принадлежат. Также 2.5D-кадастр можно использовать для описания объектов капитального строительства, что позволяет устанавливать права на объект учета в объеме. Такой кадастр уже действует в Беларуси, Норвегии, Швеции. В то же время во многих странах уже пытаются создать 3D-кадастр, который дает представление не только о земельных участках, но и об объектах недвижимости.

Внедрение 2.5D-кадастра и 3D-кадастра позволит решить некоторые проблемы создания машиноместа или парковочного места, в частности, поможет определение самого объекта [1, с. 60].

Обобщая все вышесказанное, можно сделать вывод, что нет четкой позиции по правовому статусу машиноместа в Российской Федерации, и законодательство в этой области представляется несовершенным. В этом случае судебная практика здесь имеет особую силу. Если изначально суды исходили из того, что машиноместо не представляет собой отдельное нежилое помещение, исключает государственную регистрацию и не подлежит государственной регистрации в качестве объекта собственности, то через некоторое время суды начали менять свои решения, признавая «машиноместо» частью другого объекта недвижимости. Но было и другое мнение, что машиноместо — это не самостоятельная вещь, а часть недвижимости в виде жилых помещений или жилых зданий. В этом случае пользователь является владельцем доли и, соответственно, порядок использования вещи может быть определен на основании соглашения участников долевой собственности или решения суда. Итак, суды не решили вопрос о том, является ли машиноместо недвижимостью или нет. Но в жизни все чаще заключаются договоры аренды или продажи таких объектов, и владельцы таких объектов иногда проходят государственную регистрацию.

Из судебных решений можно выделить то, что суды все больше идут на снижение предъявляемых требований к обособленности таких объектов, что не совсем правильно делать лишь для упрощения гражданского оборота.

Если внимательно изучить все новеллы, то можно понять, что они просто узаконили сложившуюся практику и оборот машиномест. Впрочем, на легальной основе совершались сделки только с огороженными местами. Теперь же законодатель ввел в гражданский оборот и неогражденные участки. Новый закон предусмотрел обязательное внесение сведений о машиноместах и их границах в Росреестр. С другой стороны, государство так и не осмелилось признать недвижимостью машиноместа на стоянках, которые никак не связаны со зданиями и сооружениями. Но рано или поздно законодателю придется вернуться к этому вопросу [3].

Чтобы «машиноместо» стало полноценным объектом недвижимости и полноценным объектом гражданского оборота, необходимо провести огромную работу по изменению различных законодательных актов, в том числе федеральных законов. Огромное количество сделок с такими объектами недвижимости показывает, что рано или поздно такие изменения будут необходимы. Хотя позиции по этому вопросу противоречивы и неоднородны, а необходимые изменения в законодательстве сложны, и могут возникнуть только большие проблемы, но законодатель не должен затягивать с решением данного вопроса.

Список литературы:

1. Беляев В. Л., Романов В. М. Опыт и перспективы применения 3D-кадастра при управлении градостроительным развитием подземного кадастра // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №11 (140). С. 60.
2. Kobylinsky S. V. The human right to a worthy life as a legal concept // Journal of Advanced Research in Law and Economics. 2016. V. 7. №1. P. 1744-1748.
3. Синцов Г. В. Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. 2017. №1. P. 14-16.

References:

1. Belyaev, V. L., & Romanov, V. M. (2016). Opyt i perspektivy primeneniya 3D-kadastra pri upravlenii gradostroitel'nyim razvitiem podzemnogo kadastra. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 11 (140). 60. (in Russian)
2. Kobylinsky, S. V. (2016). The human right to a worthy life as a legal concept. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 7(1). 1744-1748.
3. Sintsov, G. V. (2017). Pravovaya otsenka vozmozhnosti priznaniya parkovochnykh mest nedvizhimym ob"ektom. *Pravovye voprosy nedvizhimosti*, (1). 14-16. (in Russian)

*Работа поступила
в редакцию 14.05.2019 г.*

*Принята к публикации
19.05.2019 г.*

Ссылка для цитирования:

Василенко А. В. Правовое регулирование машиноместа как объекта недвижимости // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №7. С. 270-274. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/35>

Cite as (APA):

Vasilenko, A. (2019). Legal Regulation of a Parking Space as a Real Estate Object. *Bulletin of Science and Practice*, 5(7), 270-274. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/35> (in Russian).