

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

подпись

Н. Ф. Качур
инициалы, фамилия

« _____ » _____ 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

Правовой режим машино-места

Руководитель

подпись, дата

доцент, к.ю.н
должность, ученая степень

Н.Ф. Качур
инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

А. Д. Альшина
инициалы, фамилия

Красноярск 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. Машино-место как особый объект недвижимости.....	7
1.1 Понятие недвижимости.....	7
1.2 Понятие машино-места и его признаки.....	15
1.3 Виды машино-мест.....	26
2. Особенности оформления прав на машино-места.....	32
2.1 Особенности оформления прав на вновь созданные машино-места...	32
2.2 Особенности оформления прав на машино-места, которые зарегистрированы как объекты недвижимости в качестве помещений....	41
2.3 Особенности оформления прав на машино-места, права на которые зарегистрированы как доля в праве общей долевой собственности на здание или помещение.....	45
3. Проблемы осуществления прав на машино-место.....	51
3.1 Проблемы пользования и распоряжения общим имуществом собственников машино-мест.....	51
3.2 Содержание общего имущества собственников машино-мест.....	60
Заключение.....	71
Список использованных источников.....	75

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Проблема определения правового режима машино-места в науке и правоприменительной практике является весьма насущной. Отсутствие обособленной природы машино-мест как объектов гражданских прав в течение длительного периода времени порождало значительную неопределенность. Основная сложность заключалась в несоответствии правовой природы этого объекта со сложившейся практикой. При этом судебная практика относительно правового режима машино-места также была противоречива. С принятием Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 315-ФЗ¹ (далее – Федеральный закон от 03.07.2016 №315-ФЗ) получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Федеральный закон от 03.07.2016 №315-ФЗ ввел понятие «машино-место», обозначив его как «часть здания, предназначенная для размещения транспортных средств», а также определил его в качестве индивидуально-определенной вещи. При этом, были установлены переходные правила для переоформления существующих прав на долю в нежилом помещении (автостоянка) в новый объект – машино-место. Таким образом, нововведения призваны установить единые правила для машино-мест вне зависимости от способности их изолировать и индивидуализировать в качестве помещений.

Между тем, не все проблемные вопросы, связанные с правовым режимом машино-мест, были решены Федеральным законом от 03.07.2016 №315-ФЗ. В частности, не был решен вопрос правового режима общего имущества в здании (сооружении), в котором расположены обособленные машино-места. Актуальной остается проблема пользования общим имуществом, необходимым

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

для прохода и проезда к машино-местам, в связи с отсутствием законодательной регламентации. Проблемным в настоящее время остается и вопрос содержания машино-мест, что приводит к многочисленным судебным спорам. В частности, оставлен без внимания законодателя вопрос содержания общего имущества МКД лицами, которые являются только собственниками машино-мест, не являясь при этом собственниками жилых помещений в данном доме.

Неоднозначную позицию относительно придания машино-местам статуса самостоятельного объекта недвижимости занимают многие ученые и теоретики. Признание права собственности на машино-место оказалось возможным только при условии составления технических (кадастровых) планов на машино-места, придания им статуса самостоятельного объекта недвижимости в административном порядке.

Вопросы правового режима недвижимости и отдельных объектов недвижимости освещаются в трудах таких исследователей как В. В. Абрамов, В.А. Алексеев, В. В. Витрянский, В. М. Жуйков, С.А. Степанов, Е.А. Суханов, и др. Новизна правового регулирования машино-мест как особых объектов недвижимости привлекла внимание современных ученых-правоведов и практикующих юристов. Появились журнальные статьи, в которых анализируются различные правовые аспекты машино-мест: понятие, структура, оборот, государственная регистрация права, такими авторами как О. В. Алексеенко, А. В. Быданов, В. Ю. Вовк, А. А. Ефимов, М.С. Жиляев, О.Г. Лазаренкова, В. Ланда, О.А. Рузакова, А.Б. Рузаков и др. В них анализируются законодательные изменения, выявляется их содержание, социально-экономическая предопределенность, практика применения. Однако, требуется дальнейшая разработка вопросов правового регулирования машино-мест как в теоретическом, так и в практическом планах.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, которые складываются по поводу

оформления прав на машино-места, пользования, распоряжения и содержания машино-мест.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие отношения по оформлению прав на машино-места, вопросы пользования, распоряжения и содержания машино-мест.

Цель выпускной квалификационной работы – исследовать правовой режим машино-места как особого объекта недвижимости.

Задачи

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

1. Проанализировать понятие и виды объектов недвижимости.
2. Исследовать понятие и правовой режим машино-мест как особых объектов недвижимости.
3. Охарактеризовать порядок предоставления и регистрация прав на машино-место.
4. Изучить спорные вопросы теории и практики, касающиеся осуществления прав на машино-места.

Методологическую основу исследования составили анализ, синтез, дедукция, формально-юридический метод.

Нормативную базу исследования составили нормы Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ, Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 315-ФЗ, а также иные нормативные правовые акты, в том числе подзаконные акты по теме выпускной квалификационной работы, такие как приказы Минэкономразвития.

Теоретической основой исследования явились работы современных ученых-правоведов и практикующих юристов по теме выпускной квалификационной работы.

Эмпирическую основу исследования составила судебная практика по теме выпускной квалификационной работы.

Проведенное исследование позволяет провести обзор основных практических проблем, возникших после признания машино-места объектом недвижимости.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемых источников.

1. Машино-место как особый объект недвижимости

1.1 Понятие недвижимости

Недвижимое имущество – это один из терминов, известный законодательству еще со времен римского права. Недвижимость представляет собой особый объект гражданских прав, нормальный оборот которого был бы невозможен или затруднен без его государственной регистрации.

В научной литературе выделяется две основных категории недвижимости, в основу разделения которых положен критерий тесной связи с землей. Это недвижимость по природе и недвижимость по назначению, то есть в силу закона. Рассмотрим первую из этих категорий – недвижимость по природе.

В настоящее время легальное определение недвижимости содержится в Гражданском Кодексе Российской Федерации¹ (далее – ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Таким образом, к недвижимости по природе закон относит прежде всего земельные участки, участки недр и все вещи, прочно связанные с землей, т.е. неотделимые от нее без несоразмерного ущерба их хозяйственному назначению (жилые дома и другие здания и сооружения).

Вторая категория недвижимых вещей – недвижимость по назначению. Она выделяется по формально-юридическому критерию: для признания такого объекта недвижимостью, необходимо специальное указание закона.

Недвижимость по назначению можно подразделить на две категории: мобильные объекты, подлежащие государственной регистрации и иное

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. 01.01.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

имущество. К мобильным объектам относятся воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания, но только те, которые в силу закона подлежат государственной регистрации. Так, перечень воздушных судов, подлежащих государственной регистрации, определен в ст. 33 Воздушного Кодекса Российской Федерации¹. Правила регистрации морских судов, прав на них и сделок с ними предусмотрены главой 3 Кодекса торгового мореплавания². Особенности государственной регистрации судов внутреннего плавания закреплены в главе 4 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации³.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. В соответствии с абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Предприятие, как закреплено в ст. 132 ГК РФ, в целом, как имущественный комплекс признается недвижимостью. Согласно ст. 133.1 ГК РФ, единый недвижимый комплекс, участвующий в обороте как единый объект, является недвижимым имуществом.

Кроме иного имущества, указанного в ГК РФ, ряд объектов недвижимости закреплен в других специальных законах.

Линейные объекты в качестве объектов недвижимого имущества закреплены в ст. 133¹ ГК РФ. Законодательное определение линейных объектов раскрывается п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ. Линейные объекты – это линии

¹ Воздушный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.03.1997 № 60-ФЗ ред. от 03.08.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации. [Электронный ресурс] федер. закон от 30.04.1999 № 81-ФЗ ред. от 27.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.03.2001 № 24-ФЗ ред. от 29.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Вместе с тем, некоторые линейные объекты отдельно закреплены в качестве объектов недвижимости. Согласно ст. 2, 8 ФЗ «О связи» от 07.07.2003 №126-ФЗ¹ в качестве недвижимого имущества закреплены линейно-кабельные сооружения связи, имеющие прочную связь с землей. Также, в ст. 3 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 №257-ФЗ² закреплено понятие автомобильной дороги, из которого следует, что к объектам недвижимости относится не только дорожное полотно, но и защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе заборы, шумозащитные и ветрозащитные сооружения, мосты, путепроводы, трубопроводы, тоннели).

Письмом Министерства экономического развития РФ «Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости» от 11 июля 2014 г. № Д23и-2426³ дополнительно разъяснено, что вопрос об отнесении автомобильных дорог к объектам недвижимости, может быть решен при проведении кадастровых работ и государственного учета. Речь идет в частности о получении разрешения на строительство линейных объектов в соответствии со ст. 51 ГрК РФ, а в последующем разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по ст. 55 ГрК РФ. Судебная практика дополнила данные положения еще одним критерием – при решении вопроса об отнесении конкретного объекта к объектам недвижимости

¹ О связи [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ ред от 27.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ ред от 27.12.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости. [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 11.07.2014 № Д23и-2426 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

необходимо учитывать назначение этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием.

Согласно ст. 3, 4 ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19.07.2011 №246-ФЗ¹ искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности является сооружением, а для его создания необходима подготовка проекта разрешения.

Объекты недвижимости также включают в себя и объекты культурного наследия (памятники, ансамбли, достопримечательные места), что прямо закреплено в ст. 3 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ².

Относятся к недвижимому имуществу и объекты концессионных соглашений, согласно ст. 3, 4 ФЗ «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 №115-ФЗ³. По концессионному соглашению одна сторона обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением).

Стоит отметить, что долгое время в судебной практике и научной литературе был спор о том, является ли объект незавершенного строительства объектом недвижимого имущества. Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" были внесены изменения в ст. 130 ГК РФ, и она была дополнена

¹ Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ ред. от 29.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ ред. от 21.02.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ О концессионных соглашениях [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ ред. от 27.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

словами «объекты незавершенного строительства»¹. Однако, для признания такого объекта недвижимым имуществом, необходимо, чтобы на нем были полностью завершены работы по возведению фундамента или иные аналогичные работы, что следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 23.06.2015 №25². Внесением изменения в ГК РФ, законодатель положил конец долгому правовому спору.

Гражданское законодательство содержит довольно широкий перечень объектов недвижимого имущества, что обусловлено рядом экономических и исторических причин. В частности, в советское время такого понятия, как «частная собственность» не существовало, а после распада СССР возникла необходимость передать большой объем объектов в частную собственность, то есть провести процесс приватизации. Возрождение частной собственности, а также термина «недвижимость» было осуществлено Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 №443-1³, а определение понятия недвижимость было дано в Основах Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1)⁴. Для контроля над процессом приватизации и обеспечения нормального оборота таких объектов при последующем распоряжении ими, в состав объектов недвижимого имущества были включены: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения.

В результате, не все объекты недвижимого имущества, закрепленные в законе на данный момент, полностью отвечают признакам недвижимого имущества.

¹ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ О собственности в РСФСР [Электронный ресурс] : закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

⁴ Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик [Электронный ресурс] : утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

В юридической литературе принято выделять следующие признаки, присущих недвижимому имуществу:

- недвижимость всегда предмет материального мира (осязаемость);
- обладает огромным социально-экономическим значением (жилищный фонд, коммерческая недвижимость, здания, используемые для производства, объекты социальной инфраструктуры);
- индивидуально-определенное имущество (наличие адреса, кадастрового номера, границ и т.п.);
- высокая стоимость (что является одной из необходимостью контроля за распоряжением объектами недвижимости);
- постоянное нахождение в одном месте (современный технологический процесс позволяет перемещать целые многоэтажные дома, однако, большую часть времени объект недвижимости находится в одном месте. Признак не применим для воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания);
- прямая или функциональная связь с землей (связь с землей самого объекта недвижимости или связь с иным объектом, который в свою очередь связан с землей);
- невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению (признак, закрепленный в определении недвижимого имущества в ГК РФ, наиболее подходящий для зданий, сооружений, предприятий, единых недвижимых комплексов);
- непотребляемость (способность объекта недвижимости долго служить и использоваться по назначению);
- незаменимость (что обусловлено индивидуальной определенностью вещи);
- особый правовой режим (специальное регулирование, в том числе регистрация объектов недвижимости);
- целевое назначение (все объекты недвижимости классифицируются по группам в зависимости от того, с какой целью собственник намерен использовать такое имущество);

- государственная регистрация прав (регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, обременения, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии).

Указанные признаки помогают отделить недвижимое имущество от иных объектов вещных прав и указывают на особый правовой статус недвижимости.

Несмотря на обширность признаков недвижимости, которые были выработаны практикой в дополнение к признакам, содержащимся в ст. 130 ГК РФ, разработчики Концепции развития гражданского законодательства не приходят к выводу о необходимости пересмотра понятия «недвижимость», данного законодателем.

Вместе с тем, мнения ученых на современное понятие «недвижимого имущества» в настоящее время разделились. Так, ряд ученых считает его универсальным и не требующим пересмотра¹, в то время как С. А. Степанов считает, что оно не отвечает современным реалиям², а В. В. Абрамов приходит к выводу об отсутствии в законодательстве формальных признаков, которые позволили бы объединять различные объекты недвижимости в целостную систему³.

Законодательство о недвижимости развивается динамично, некоторые объекты гражданских прав законодатель признает недвижимым имуществом, а ряд объектов наоборот был исключен из перечня недвижимого имущества, как было предложено в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе⁴. Леса и многолетние насаждения были исключены из перечня объектов недвижимого имущества ФЗ от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О

¹ Суханов, Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 6-16.

² Степанов, С. А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: Теоретические проблемы : дис. д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Степанов Сергей Аркадьевич. – Екатеринбург, 2004. – 301 с.

³ Абрамов, В. В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права / В. В. Абрамов // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2013. - № 1. – С. 110-130.

⁴ Витрянский, В. В. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский, В. М. Жуков, А. А. Завьялов, О. М. Козырь, А. А. Маковская, А. Л. Маковский, В. И. Сенчищев, Е. А. Суханов, Н. В. Сучкова, В. В. Чубаров // Нотариальный вестник. – 2003. – № 5. – С. 34-55.

введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»¹ по тем доводам, что недвижимыми вещами являются не сами насаждения, а земельные участки, на которых они расположены. Обособленные водные объекты также были исключены ФЗ от 03.06.2006 № 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации"² по причине того, что объектом недвижимости является земельный участок, на котором расположен водный объект.

Однако не все предложения разработчиков бывают приняты во внимание. Так, Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации была одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009г. В ней предлагалось внести следующие изменения в ГК РФ:

- исключить воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания из перечня объектов недвижимого имущества, закрепленного в ст. 130 ГК РФ;

- исключить возможность отнесения законом к недвижимому имуществу иного имущества, не указанного в абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ;

- анализ практики свидетельствовал о том, что регистрация предприятия как имущественного комплекса в соответствии со ст. 132 ГК РФ, практически не использовалась. Регистрировались отдельно входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения. Предприятие практически выбыло из оборота недвижимости, что говорило о необходимости исключить признание предприятия в целом недвижимой вещью;

- предлагалось разработать нормы о включении в ГК РФ нового особого объекта недвижимости – технологического имущественного комплекса недвижимости (далее – ТИКН). Планировалось, что он будет представлять из себя сложную или составную вещь. Признаки указанного объекта следующие: ТИКН представляет собой объединение движимого и недвижимого имущества

¹ О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ ред. от 01.05.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

единым хозяйственным назначением; в состав его входит земельный участок или право на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, входящие в ТИКН. Регистрация права на ТИКН была бы возможна без предварительной регистрации объектов, входящих в него¹.

Предполагалось, что технологический имущественный комплекс недвижимости мог бы прийти на смену такому объекту недвижимости, как предприятие.

В настоящее время предложенные изменения не внесены в ГК РФ.

Итак, можно сделать следующие выводы.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, недвижимым вещам относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Таким образом, законодательно закреплены два признака недвижимости: прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта.

Вместе с тем, перечень объектов гражданских прав, отнесенных законодателем к недвижимому имуществу довольно обширный. Многие из них не отвечают указанным признакам и признаются недвижимостью в силу специального указания в законе. Данное обстоятельство приводит к «размыванию» термина «недвижимое имущество» и позволяет признавать недвижимыми вещами любые объекты, даже не отвечающие существенным признакам недвижимости.

1.2 Понятие машино-места и его признаки

Последние десятилетия привели к появлению нового объекта недвижимости – машино-места. Введение данного объекта недвижимого имущества обусловлено рядом экономических факторов: фактически

¹ Суханов, Е. А. Концепция развития гражданского законодательства / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2010. - № 4. – С. 100-150.

указанный объект уже многие годы является предметом экономического оборота, особенно, между гражданами – участниками долевого строительства и застройщиками, он может переходить по наследованию, а также на него возможно обращение взыскания по долгам. Законодательное закрепление машино-места в качестве объекта недвижимости, позволяет сделать более «прозрачными» отношения по его использованию.

Плюсы введения нового объекта недвижимости для бизнеса отмечает А. А. Полтораки. В своей статье он говорит о том, что признание машино-места в качестве объекта недвижимости делает легальными договоры аренды машино-мест, придает сделкам с ними юридическую надежность, позволяет привлекать кредитные средства для их строительства, а также в целом повышает стабильность гражданско-правового оборота машино-мест¹.

Судебная практика также отражала изменения в гражданском обороте вещей. Так, суды признавали машино-места объектом недвижимости при наличии определенных признаков. В Апелляционном определении Московского городского суда от 24.03.2016г. по делу №33а--7341/2016, суд пришел к выводу о том, что машино-место является объектом недвижимости по совокупности следующих обстоятельств: «При подаче заявления наряду с копией решения суда представлена копия кадастрового паспорта помещения от ДД.ММ.ГГГГ с учетным номером № в отношении машиноместа №, помещение в котором расположен объект недвижимости также имеет кадастровый номер №. Спорное помещение имеет кадастровый паспорт. В данном случае спорный объект представляет собой неотъемлемую часть здания гаражного комплекса, обладает индивидуальными признаками (номер машиноместа, площадь), его границы отображены в техническом плане помещения и кадастровом паспорте помещения, что в совокупности позволяет сделать вывод о его индивидуальной определенности. Спорный объект отвечает критерию обособленности от других

¹ Полтораки, А. А. Как у нас с машино-местами? / А. А. Полтораки // Жилищное право. – 2016. - № 12. – С. 3-6.

объектов, помещений в здании или сооружении, обладает самостоятельной ценностью»¹.

Таким образом, суды до признания законодателем машино-места недвижимостью, полагали, что наличие кадастрового паспорта помещения, индивидуализирующего границы машино-места, постановка на кадастровый учет, а также самостоятельная ценность машино-места, как объекта недвижимости, является достаточным основанием для признания его объектом недвижимости, подлежащим государственной регистрации.

Иной подход судебной практики к машино-местам основывался на том, что они не являются самостоятельным объектом недвижимости. Машино-место рассматривалось как часть нежилого помещения или здания, принадлежащего его пользователям на праве общей долевой собственности.

Данная позиция основывалась на том, что условные знаки, обозначающие машино-место, могут с легкостью поменяться, а маркировка стереться в процессе эксплуатации². Недвижимое имущество не может так просто выбывать из гражданского оборота или перемещаться, так как оно обладает признаками непотребляемости и постоянным нахождением в одном месте.

В Определении Приморского краевого суда, судебная коллегия пришла к следующим выводам: «Машино-место не является самостоятельной вещью, оно представляет собой часть нежилого помещения (парковки) или нежилого здания, которая может быть зарегистрирована именно как часть недвижимого имущества. Если машино-место в помещении автостоянки (гаража) не ограничено (изолировано) строительными конструкциями и не представляет собой обособленное нежилое помещение, то оно не является самостоятельным объектом, право на который может быть признано и зарегистрировано. Постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на объект " машино-место " возможны в

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 24.03.2016 по делу № 33а-7341/2016 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

² Определение Московского городского суда от 26.04.2013 г. по делу № 4г/7-3199/13 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

качестве помещения, если машино-место создано (построено) с учетом требований законодательства как помещение и удовлетворяет требованиям к помещению, установленным федеральными законами. Если машино-место не отвечает требованиям, предъявляемым федеральными законами к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после постановки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится машино-место, возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях»¹.

В научной литературе высказывалось мнение, что для разграничения машино-места как части помещения от иных частей, необходимо выделять следующие характеристики:

- машино-место может использоваться исключительно для хранения, стоянки транспортных средств, что исключает возможность переустройства данного объекта с изменением его функционального назначения;

- пространство машино-места в отличие от пространства нежилого помещения, бывает ограничено условно (могло быть индивидуализировано и учтено исключительно в техническом плане, на местности границы отсутствовали);

- используется только ограниченный промежуток времени, то есть в момент нахождения на его поверхности транспортного средства. Таким образом, машино-месту присущ временный характер использования².

Примечательно, что подобной позиции придерживались и государственные органы. В Письме Минэкономразвития № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. отмечено следующее: «Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает участие в гражданском обороте части объекта

¹ Апелляционное определение Приморского краевого суда от 13.01.2016 г. по делу № 33-12038/2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Ланда, В. Модернизация гражданско-правового оборота машино-места / В. Ланда // Хозяйство и право. – 2010. - № 4. – С. 93-99.

недвижимости в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на объект «машино-место» возможны в качестве помещения, если «машино-место» создано (построено) с учетом требований законодательства, как помещение, и удовлетворяет указанным требованиям к помещению, установленным федеральными законами. Если «машино-место» не отвечает требованиям, предъявляемым федеральными законами к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости, после постановки на государственный кадастровый учет здания, помещения, в котором находится «машино-место», возможна государственная регистрация общей долевой собственности на такие здания, помещения с определением долей в праве собственности на них пропорционально размерам «машино-мест», находящихся в таких зданиях, помещениях. Порядок пользования «машино-местами» может быть определен соглашением собственников здания, помещения, в котором находятся «машино-места», или решением суда об определении порядка пользования указанными зданиями, помещениями»¹.

Некоторые ученые считают, что машино-место не может признаваться объектом недвижимости, потому что не отвечает признакам, необходимым для признания его таковым.

Так, например, по мнению Е. А. Суханова, недвижимостью правильно признавать только земельные участки, как это принято в германском праве. Все что расположено на земельных участках это их составные части. Например, здание на земельном участке - это составная часть земельного участка. Также и с машино-местом – необходимо признавать земельный участок, расположенный под ним недвижимостью, а само машино-место – составной частью данного земельного участка².

¹ Относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Суханов, Е. А. Гражданское право : учебник в 2-х томах / Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2011. – 347 с.

Для признания какого-либо объекта недвижимым имуществом, необходимо руководствоваться его соответствием всем установленным признакам недвижимости. Один из таких признаков – прочная связь с землей. Ряд авторов говорит о том, что у машино-места указанный признак отсутствует.

Самым главным критерием для отнесения какого-либо объекта к недвижимости, для судов являлось наличие либо отсутствие у сооружения фундамента, который обеспечивает прочную связь с землей. Отсутствие такого фундамента зачастую свидетельствовало о том, что такой объект не может квалифицироваться как недвижимость. Отсюда вывод, что не имеющий обособленного фундамента объект (например, металлический гараж или тоже машино-место в гараже) не обладает признаками недвижимого имущества и по своим физическим характеристикам относится к движимым вещам. В связи с этим право собственности на такой объект не подлежит государственной регистрации¹.

Машино-место не всегда обладает индивидуальной определенностью, что также мешает признаваться ему объектом недвижимости.

Тот факт, что машино-место, расположенное на открытой или подземной автостоянке, внутри нежилого помещения многоквартирного дома, обозначается лишь разметкой на асфальте (на полу нежилого помещения) и не ограничивается какими-либо строительными конструкциями, дает основание для другой точки зрения на правовую природу машино-места как иного объекта гражданских прав, не относящегося к недвижимому имуществу, поскольку не обладает уникальными характеристиками, позволяющими выделить его из других объектов недвижимого имущества².

Таким образом, с формальной точки зрения машино-место не обладает всеми признаками, необходимыми для признания его объектом недвижимости.

¹ Удовенко, И. Н. Об отнесении машино-места к объектам недвижимости / И. Н. Удовенко, О. В. Алексеенко, Е. В. Халлик // Оренбургский вестник. – 2017. - № 1. – С. 1016-1019.

² Рузаков, А. Б. Особенности правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве / А. Б. Рузаков, О. А. Рузакова // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 30-33.

Р. Бевзенко также отметил, что в результате признания самостоятельными объектами прав машино-мест помещение, здание или строение как единый объект гражданских прав юридически прекращает существовать, становясь простой совокупностью названных вещей¹.

Вместе с тем, находятся сторонники и другой позиции. Так, М. С. Жилаев в своей работе «Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости» приходит к следующему выводу: машино-место это особый, исключительный вид объекта недвижимости².

Его вывод основывается на том, что по общему правилу объекты недвижимости принято делить на объекты, отнесенные к недвижимому имуществу в силу неразрывной связи с землей и объекты, отнесенные к недвижимому имуществу в силу прямого указания закона. По его мнению, машино-место имеет признаки как одной, так и другой группы объектов: с одной стороны, есть неразрывная связь с землей (помещение является составной частью здания), с другой же — отнесение произвольной части поверхности к объектам недвижимости возможно только в силу прямого указания закона, т. к. в силу своей физической природы признаками самостоятельного объекта недвижимости такие вещи не обладают.

Действительно, многие ученые говорят о функциональной связи с землей, которая представляет собой связь объекта, не связанного с землей, с иным объектом, который в свою очередь непосредственно связан с землей. Машино-места располагаются в зданиях или сооружениях, которые в свою очередь имеют прямую неразрывную связь с землей.

Отмечалось и то, что самостоятельное функциональное предназначение, возможность независимого использования машино-места, его

¹ Бевзенко Р. Машино место: как лучше урегулировать принадлежность / Р. Бевзенко // http://www.mlogos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf

² Жилаев, М. С. Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости / М. С. Жилаев // Пролог: журнал о праве. – 2016. - № 4. – С. 20-22.

оборотоспособность также являлись предпосылками необходимости выделения его в качестве самостоятельного объекта гражданских прав¹.

Несмотря на разные мнения ученых, в 2016 году был принят Федеральный закон "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.07.2016 №315-ФЗ, которым был введен новый объект недвижимости – машино-место. Указанным Федеральным законом от 03.07.2016 №315-ФЗ, были внесены изменения в ГК РФ, ГрК РФ, а также Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также ряд других нормативных актов, касающиеся машино-мест.

Для признания машино-места объектом недвижимости, согласно абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ, необходимо соблюдение следующих условий: к недвижимым вещам относятся предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Законодательное определение машино-места, появившееся в Градостроительном Кодексе Российской Федерации², вступило в силу с 1 января 2017 года. Согласно п. 29 ст. 1 ГрК РФ, 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. Порядок описи границ предусмотрен Федеральным законом от

¹ Петров И. В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав / И. В. Петров // Общество и право. – 2016. – № 3. – С. 110-119.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ ред. от 25.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"¹ (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Из указанного определения, можно выделить следующие признаки машино-места как объекта недвижимого имущества:

- индивидуально-определенная часть здания или сооружения;
- не ограничено или частично ограничено строительной или иной ограждающей конструкцией;
- границы описаны в установленном законом о государственной регистрации недвижимости порядке;
- площадь машино-места в пределах установленных границ, должна соответствовать техническим параметрам, установленным Приказом МинЭкономРазвития России от 07.12.2016г. №792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места»².
- предназначено исключительно для размещения транспортного средства.

Остановимся подробнее на указанных признаках машино-места.

Первый признак машино-места – оно должно быть индивидуально определенной частью здания или сооружения. Данный признак имеет важное значение для машино-места и объектов недвижимости в целом, так как позволяет отграничивать их от других объектов недвижимости и говорить о незаменимости недвижимости. Однако, на практике выделение машино-мест возможно далеко не всеми способами из-за требований пожарной безопасности.

Согласно пункту 5.2.6 свода правил № 154.13130.2013 "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности", утвержденного приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 21 февраля 2013 г. № 117, в подземных автостоянках не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы. В

¹ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

помещениях хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, для выделения постоянно закрепленных мест допускается применение сетчатого ограждения из негорючих материалов¹.

Таким образом, ограждение возможно только сеткой.

Следующий признак машино-места – границы машино-места должны быть описаны в установленном законом порядке;

Специальные условия по оформлению технического плана на машино-место регламентированы в ст. 24 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Основными элементами, позволяющими сформировать данный объект, являются:

- определение местоположения машиноместа в привязке к проектной документации здания, сооружения;

- обозначение закрепления границ данного объекта.

Для закрепления границ возможно нанесение на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Местоположение машино-места устанавливается с помощью графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

При этом, границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа до характерных точек границ машино-места, а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Стоит отметить, что границы ранее учтенных машино-мест не всегда соответствуют требованиям, установленным ФЗ «О государственной

¹ Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности [Электронный ресурс] : приказ МЧС России от 21.02.2013 № 117 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

регистрации недвижимости». В таких случаях, законодатель установил, что ранее существовавшие границы признаются границами машино-места, не смотря на их несоответствие вновь предъявляемым требованиям, что установлено в ч. 1 ст. 6 Федеральным законом от 03.07.2016 №315-ФЗ.

Одним из признаков машино-места является то, что площадь машино-места должна соответствовать размерам, установленным Приказом МинЭкономРазвития России от 07.12.2016г. №792.

В указанном Приказе от 07.12.2016г. №792 закреплены следующие размеры машино-места:

1. Минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м.
2. Максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.

Размер устанавливается в отношении одного машино-места.

При этом, максимально допустимые размеры машино-места рассчитаны исходя из максимальных габаритов (длины и ширины) легковых автомобилей, размещаемых на машино-местах, с учетом минимально допустимых зазоров безопасности, расстояния между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания.

Возникает логичный вопрос – что делать тем, чьи машино-места не соответствуют минимально или максимально допустимым размерам машино-места?

Ответ на этот вопрос был дан законодателем в Федеральном законе от 03.07.2016 №315-ФЗ. В ч. 1 ст. 6 указанного ФЗ, отмечено, что ранее зарегистрированный объект недвижимости не обязательно должен соответствовать установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест для признания его машино-местом, если при этом соблюдаются требования и характеристики машино-места. Переоформление документов или внесение в них изменений для таких объектов также не требуется.

Таким образом, можно говорить о том, что машино-место относится к объектам иного недвижимого имущества, признаваемого таковым в силу

специального указания закона. Новый объект недвижимости имеет свои особенности, однако, в целом отвечает всем признакам объектов недвижимого имущества. Также, стоит отметить, что законодатель учел интересы лиц, права которых на машино-места были зарегистрированы до 1 января 2017 года, обеспечив, постепенный переход от права общей долевой собственности до права собственности на машино-место.

1.3 Виды машино-мест

Выделение различных видов машино-мест имеет важное правовое значение, так как законодательное регулирование различается, исходя из видов данного объекта недвижимости.

Как следует из свода правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей», выделяются следующие виды машино-мест:

- наземное машино-место – не имеет ограждающей конструкции (крыши и стенового ограждения);

- машино-место на эксплуатируемой кровле – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства, является частью стоянки на эксплуатируемой кровле строения (здания, сооружения);

- машино-место в строении – машино-место, расположенное внутри капитального строения (здания, сооружения)¹.

Для начала, рассмотрим машино-место в том виде, в каком его определил законодатель. Исходя из п. 29 ст. 1 ГрК РФ, можно сделать вывод, что машино-место – это всегда часть здания или сооружения, то есть объект, находящийся внутри здания или сооружения. Такое машино-место относится к машино-местам в строении на эксплуатируемой кровле.

При этом, право собственности у правообладателя такого машино-места возникает только на индивидуально-определенную часть, обозначенную

¹ Свод правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* [Электронный ресурс] : приказ Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

границами. То есть непосредственно на тот участок, на котором будет располагаться его транспортное средство.

Машино-места могут располагаться в отдельно стоящем гараже, что не противоречит их законодательному определению. При этом, на них может распространяться как режим общей долевой собственности, так и право собственности, если оно было оформлено. Возникает вопрос о правовом статусе имущества, необходимого для прохода или проезда к машино-местам. В случае, если право собственности было оформлено путем выдела в натуре доли участником долевой собственности, то по ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест. Но каков статус этого имущества, если машино-места находятся в долевой собственности или право собственности было зарегистрировано сразу, без регистрации общей долевой собственности?

Е. А. Суханов считает, что если речь идет об отдельно стоящем гараже на определенное количество машино-мест, то речь идет об одном объекте недвижимости, находящемся в долевой собственности, где есть собственники долей этого объекта недвижимости, в которые входит место для машины. В эту же долю входят стены, крыша, цоколь и т.п., которые надо содержать и обслуживать. При таком режиме у собственников не возникает вопрос, почему я должен содержать стены, крышу и т.п. Когда речь идет о таком гараже, многоэтажных стоянках, то возможно не только применять режим долевой собственности, но и создавать гаражный кооператив.

В случае же, если на машино-место зарегистрировано право собственности, то, видимо, следует руководствоваться ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ по аналогии и считать имущество, необходимое для прохода и проезда к машино-местам общим.

В Своде правил выделяются также наземные парковки. Рассмотрим подробнее их правовой статус.

Парковки возле жилых домов для всех стали привычным явлением. По общему правилу, согласно пп. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты¹. Соответственно, право владения и пользования также принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома.

Известны случаи, когда застройщики делают разметку на придомовой территории, расчерчивая площадь общего имущества на парковки для определенных лиц, тем самым ограничивают право пользования других собственников помещений в многоквартирном доме. Застройщики пытаются зарегистрировать право собственности отдельных лиц (в том числе их самих) на автомобильные стоянки или парковочные места, расположенные на придомовой территории. В результате таких действий у собственников происходит уменьшение земельного участка в составе общего имущества, что, в силу п. 3 ст. 36 ЖК РФ, возможно только по согласию всех собственников помещений в данном доме. Следовательно, в указанном случае со стороны застройщиков очевидно явное злоупотребление.

Судебной практике известны и случаи правомерного использования придомовой территории в качестве парковочного места. Решением Протвинского городского суда от 16 августа 2017 года были частично удовлетворены требования Х.В.П. о признании незаконными действия ООО «Управдом» по исключению номера № его машины из компьютерной базы

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ ред. от 15.04.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<адрес> для автоматического открытия въездных ворот при въезде на прилегающий земельный участок и запрету ему в пользовании въездными воротами, базой данных видеоконтроля (автоматическое открытие ворот) для въезда на прилегающую территорию <адрес>, выезда с неё и пользованию автостоянкой расположенной на прилегающем земельном участке, являющемся муниципальной собственностью, а также о признании незаконными действия ООО «Управдом» по включению в выставляемые истцу счета оплату за парковку. Свои требования Истец мотивировал тем, что земельный участок, на котором расположена парковка, относится к общедомовому имуществу и плату за него отдельно, как за парковку, он вносить не обязан. Судом было установлено, что решение об организации на прилегающем к спорному дому земельном участке парковки под личные автомобили принято общим собранием собственников; при этом Х.В.П. также участвовал в организации этой парковки, оплатив соответствующий взнос, в связи с чем расходы по обслуживанию земельного участка с расположенной на нем парковкой правомерно учитываются управляющей компанией¹. В связи с соблюдением процедуры организации парковки на придомовой территории, суд отказал в удовлетворении требований Х.В.П. о признании незаконными действий по включения в счета оплаты за парковку.

Однако, существует ли законодательное регулирование парковок на придомовой территории и каков их правовой режим?

Еще до закрепления понятия «машино-место», в ГрК РФ было закреплено понятие «парковочного места (парковки)». Согласно п. 21 ст. 1 ГрК РФ, парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной

¹ Решение Протвинского городского суда от 16.08.2017 по делу № 2-170/2017 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

При этом, Федеральным законом от 03.07.2016 №315-ФЗ были внесены изменения в понятие парковки, из него были исключены следующие слова: «зданий, строений или сооружений» и «либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения». Это было сделано законодателем для разграничения понятий «парковка» и «машино-место».

Как видно из законодательного определения парковки, это место, которое является частью дороги или примыкает к проезжей части, обочине, либо является частью объектов улично-дорожной сети. В определении машино-места сказано, что это часть здания или сооружения. Таким образом, на данный момент отсутствует правовое регулирование открытых парковок возле домов, так как они не попадают ни под определение парковок, ни под определение машино-мест. Их статус и режим использования до настоящего времени остается не понятен, в научной литературе предлагается руководствоваться нормами ЖК РФ об общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

О. Г. Миролюбова в своей статье «О новом правовом режиме некоторых объектов в жилищном праве» предлагала дополнить ст. 36 ЖК РФ следующим положением: автостоянки и парковочные места, расположенные на придомовой территории, являются объектами, входящими в состав общего имущества в многоквартирном доме¹. Такое дополнение определило бы порядок пользования придомовых парковок, а также разрешило бы споры об их содержании.

Законодателем при введении машино-места, как нового объекта недвижимости, не учтено, что машино-места нужно дифференцировать, регулирование необходимо осуществлять исходя из того, где они расположены.

¹ Миролюбова, О. Г. О понятии жилого помещения / О. Г. Миролюбова // Вестн. ЯрГУ им. П. Г. Демидова. Сер. 2. Гуманитарные науки. – 2015. – № 1. – С. 49-52.

В настоящий момент имеется машино-место, парковочное место (парковка) и парковки на земельных участках, прилегающих к жилым домам, регламентация которых никак не осуществлена. Можно также отметить недостаточность правового регулирования имущества, необходимого для прохода и проезда к машино-местам. Вполне возможно, что этот законодательный пробел будет в полной мере восполнен судебной практикой.

2. Особенности оформления прав на машино-места

2.1 Особенности оформления прав на вновь созданные машино-места

Постоянное увеличение количества автомобилей у населения ведет к неизбежной проблеме – нехватке парковочных мест. Например, в Красноярске по состоянию на 1 января 2017 года насчитывалось 293 автомобиля на 1000 человек, а в целом за 2017 год было зарегистрировано 411 112 автотранспортных средств и прицепов к ним.

Для решения этой проблемы, во многих строящихся или построенных в последние десятилетия многоквартирных домах, на подземных этажах располагают парковочные комплексы. Возможно расположение таких комплексов и в нежилых зданиях, строениях, сооружениях. С 1 января 2017 года ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ были внесены изменения в отдельные законодательные акты и машино-места, оформленные надлежащим образом, были признаны объектами недвижимости.

Для того, чтобы иметь право распоряжаться объектом недвижимости всеми доступными собственнику способами, нужно зарегистрировать на него право собственности. Регистрация права собственности позволяет правообладателям на законных основаниях продавать, покупать, сдавать в аренду, дарить, передавать по наследству и иным не противоречащим закону способом распоряжаться своим имуществом.

Согласно ч. 3 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Еще одним достоинством государственной регистрации прав является следующее: сделки с объектами недвижимости могут совершаться в любом месте, в то время как сами объекты неотрывны от места их нахождения.

Приобретателям прав и другим участникам оборота необходимо точно знать правовой режим объектов недвижимости (например, не обременен ли он ипотекой, не находится ли в залоге, есть ли у объекта иные собственники). Все эти обстоятельства непосредственно влияют на условия совершения сделки. Обязанность органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу закреплена в п. 4 ст. 131 ГК РФ.

Данные о регистрации прав вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), который ведет Государственная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (сокращенно – Росреестр), в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 (ред. от 27.02.2019) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки"¹ (далее – Приказ «О порядке ведения ЕГРН»).

Согласно ч. 2 ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ЕГРН состоит из – реестра объектов недвижимости, реестра прав, ограничений и обременений недвижимого имущества, реестра сведений о границах зон с

¹ Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 ред. от 27.02.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

особыми условиями использования территорий и т.д., реестровых дел, кадастровых карт, книг учета документов. В настоящее время в России ведется электронный реестр недвижимости, кадастровых карт, книг учета документов и реестровых дел.

После признания машино-места объектом недвижимости на него стало распространяться действие ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Сведения о машино-местах вносятся в реестр объектов недвижимости (или по-другому – кадастр недвижимости).

Согласно ст. 8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в кадастр недвижимости вносятся сведения, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи, характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ. К таким сведениям относятся, например, вид объекта недвижимости, кадастровый номер, описание местоположения, кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении, площадь, номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место.

Детально основные сведения о машино-месте, которые вносятся в кадастр недвижимости, закреплены в разделе 3.5.1. Записи о машино-месте, содержащемся в Приказе «О порядке ведения ЕГРН». При этом, в п. 10 указанного Приказа закреплено положение, согласно которому запись о машино-месте вносится в кадастр недвижимости при наличии записи о здании, сооружении, в котором такое машино-место расположено, за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена возможность внесения записи о машино-месте без нахождения в реестре записи о здании, сооружении, в котором оно расположено.

Запись об общем имуществе, необходимом для прохода и проезда к машино-местам, также имеет свои особенности. Согласно п. 48 Приказа «О порядке ведения ЕГРН», в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости указываются в качестве дополнительных

сведения о размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество с учетом пункта 157 указанного Приказа. В п. 157 указано следующее: при регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества в МКД, отдельная запись о праве общей долевой собственности вносится в отношении собственника машино-места в многоквартирном доме.

Таким образом, сведения об общем имуществе, находящемся в общей долевой собственности, также подлежат внесению в ЕГРН.

Рассмотрим подробнее порядок государственной регистрации машино-места в качестве объекта недвижимости.

Во-первых, если речь идет о вновь созданных машино-местах, застройщик должен при составлении технического плана строящегося здания (сооружения) установить в нем границы каждого машино-места. В том случае, если данная процедура соблюдена, приобретатель машино-места вправе внести объект недвижимости в ЕГРН, а также получить кадастровый номер в кадастровой палате и зарегистрировать право собственности.

Обращение возможно лично, через представителя, а также с использованием услуг почтовой связи или с помощью официального интернет-портала государственных услуг «Госуслуги». В настоящее время при регистрации машино-места через Многофункциональный центр, действует экстерриториальный принцип, то есть обратиться можно в любой МФЦ, независимо от адреса заявителя или места нахождения объекта недвижимости.

Для регистрации машино-места в качестве недвижимого имущества в самом общем случае, необходимо подготовить следующие документы:

- заявление по установленной форме;
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- правоустанавливающий документ (например, договор купли-продажи, договор долевого участия и акт введения объекта в эксплуатацию вместе с актом приема-передачи машино-места). При одновременной постановке

объекта на кадастровый учет и регистрации права собственности необходимо также предоставить технический план.

Непредоставление всех необходимых документов является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, согласно пп. 5 п. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а при не устранении этого недостатка основанием для отказа в регистрации на основании ст. 27 указанного Федерального закона.

Требования к техническому плану закреплены в ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены внесенных в ЕГРН сведения и указаны сведения о машино-месте, которые требуются для государственного кадастрового учета.

Деятельность по формированию машино-мест на вновь образованной общей стоянке может производиться одновременно в отношении двух и более отдельных стояночных мест. С целью соблюдения прав и интересов каждого заинтересованного лица при выполнении данных работ, может заключаться сложный договор с множественностью лиц. Его результатом будет изготовление не одного плана на отдельное место стоянки, а сразу несколько технических планов для группы заказчиков.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда; при этом подпись и печать кадастрового инженера, подготовившего данный план для передачи его заказчику по договору подряда, также обязательны.

Сведения о машино-места для составления технического плана могут быть взяты из разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в которых находится машино-место, проектной документации, проекта

перепланировки и акта приемочной комиссии, которым подтверждается завершение перепланировки¹.

Он состоит из графической и текстовой части.

Графическая часть технического плана машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения машино-места.

Местоположение машино-места устанавливается с помощью графического отображения на плане геометрической фигуры, соответствующей его размерам. Границы машино-места должны быть отражены в проектной документации здания, сооружения и закреплены застройщиком или правообладателем с помощью нанесения на пол или кровлю разметки (краской, наклейками или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от более чем двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола до характерных точек границ машино-места, а также расстояний между ними. Размеры парковки, установленные Приказом Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 № 792, рассчитаны по СНиП, в пределах этих размеров осуществляется формирование обособленного места для размещения автомобиля. При несоответствии площади образуемого машино-места данным требованиям осуществление государственного кадастрового учета и государственной

¹ О внесении изменений в форму технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также форму декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

регистрации права будет приостановлено (п. 53 ч. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Текстовая часть технического плана содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включающие информацию о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана машино-места, о пунктах государственных геодезических сетей и опорных межевых сетей.

В Письме Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 28 апреля 2017 г. № 14-05536-ГЕ/17 разъяснено, что при регистрации вновь созданного машино-места, как самостоятельного объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на него осуществляется в общем порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе с учетом положений ч. 4 ст. 40 указанного ФЗ, в которой указано следующее. При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест¹.

В том же Письме № 14-05536-ГЕ/17 сказано, что основаниями государственного кадастрового учета и государственной регистрации являются технический план, а также документы, подтверждающие наличие, возникновение права на объект недвижимости. При этом, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в части 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, в этом случае не требуются.

Интересным является момент, связанный с изменением налогообложения, после регистрации машино-места в качестве объекта недвижимости.

¹ О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития от 28.04.2017 №14-05536-ГЕ17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

До признания машино-мест в качестве объектов недвижимости, налоговая база для машино-мест, расположенных в административно-деловых или торговых центрах, определялась по кадастровой стоимости, если для этих центров она определялась также по кадастровой стоимости¹.

Таким образом, любые машино-места, которые являлись частью нежилых помещений, предназначенных под размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо которые фактически использовались для размещения офисов или перечисленных выше объектов, в отношении которых налоговую базу определяют, как кадастровую стоимость, также облагались налогом по кадастровой стоимости².

В случае, если машино-места находились в зданиях, по которым налог на имущество исчислялся исходя из среднегодовой стоимости, то налоговую базу также следует определять, как их среднегодовую стоимость.

Ранее оформленные как недвижимость машино-места расценивались как нежилые помещения и налоговая ставка составляла 0,5%. Применение налоговых вычетов было невозможно.

После регистрации права собственности в органах Росреестра, машино-место, согласно разъяснениям ФНС России, при расчете налога на имущество физических лиц за машино-место, исходя из кадастровой стоимости применяется налоговая ставка не более 0,3%³.

Федеральная налоговая служба также отметила, что если в свидетельстве о государственной регистрации права собственности указано наименование объекта – машино-место, то такой собственник может обратиться в налоговую инспекцию за перерасчетом налога либо предоставлением налоговой льготы. Если же в свидетельстве о собственности не указано, что объект является машино-местом, однако фактически он отвечает требованиям, предъявляемым

¹ О налогообложении [Электронный ресурс] : письма ФНС России от 23.04.2015 № БС-4-11/7028@ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Мартыненко, П. А. Машино-места признаны самостоятельным объектом недвижимости / П. А. Мартыненко // Актуальная бухгалтерия. – 2017. - № 1. – С. 80-82.

³ О применении налоговых ставок для различных объектов недвижимости [Электронный ресурс] : письмо ФНС от 08.12.2016 № БС-7-17/7078@ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

законодательством к машино-местам, то для изменения наименования объекта собственник может обратиться с заявлением в органы Росреестра. После этого информация поступит в налоговые органы для расчета налога на имущество физических лиц.

При этом получается, что собственники машино-мест, у которых были зарегистрированы права на долю в праве, для применения пониженной ставки налогообложения, должны сначала пройти процедуру оформления права на машино-место.

Следует отметить еще одну интересную особенность, предусмотренную законодателем для собственников машино-мест, которые входят в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Если строительство такого здания осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, то при внесении в ЕГРН первой записи о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, в записи о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве вносится отметка о том, что с даты разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи объекта он считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. Данное правило установлено в п. 158 Приказа «О порядке ведения ЕГРН».

Можно отметить следующие особенности оформления прав на вновь созданные машино-места.

Во-первых, для регистрации машино-места в качестве объекта недвижимости необходимо составление технического плана, предусмотренного ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом, застройщик должен установить границы каждого машино-места в техническом плане здания (сооружения).

Во-втором, в техническом плане машино-места должны быть указаны сведения о машино-месте, необходимые для государственного кадастрового учета.

Сведения о машино-места для составления технического плана могут быть взяты из разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в которых находится машино-место, проектной документации, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, которым подтверждается завершение перепланировки.

В-третьих, технический план состоит из графической и текстовой части.

Графическая часть технического плана машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения машино-места.

Местоположение машино-места устанавливается с помощью графического отображения на плане геометрической фигуры, соответствующей его размерам.

Текстовая часть технического плана содержит необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включающие информацию о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана машино-места, о пунктах государственных геодезических сетей и опорных межевых сетей.

Таким образом, законодатель детально регламентировал процесс оформления прав на вновь созданные машино-места.

2.2 Особенности оформления прав на машино-места, которые зарегистрированы как объекты недвижимости в качестве помещений

До признания машино-мест объектом недвижимого имущества, в связи с отсутствием нормативного регулирования, в судебной практике было два подхода на правовую природу данного объекта. Одни суды полагали, что машино-место не может являться объектом недвижимости и возможна только

регистрация права на долю в праве общей долевой собственности. Вторым подходом сложившейся судебной практики, который некоторые исследователи называют «московским», в связи с его распространением в Московской области, возник из того, что машино-место может быть признано объектом недвижимости в качестве помещений при наличии определенных условий. К таким условиям суды относили наличие кадастрового паспорта помещения, индивидуализирующего границы машино-места в составе нежилого здания или общего нежилого помещения, сданного в эксплуатацию в установленном порядке и прошедшего кадастровый учет, является достаточным основанием для признания машино-места объектом недвижимости, подлежащим государственной регистрации¹.

Существование двух подходов к понятию машино-место в судебной практике было отражено в Определении ВАС РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11. Высший Арбитражный Суд указал, что машино-место может рассматриваться, во-первых, как часть объекта недвижимости. В таком случае, пользователь машино-места является долевым собственником недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования такими машино-местами. При втором подходе машино-место представляло собой помещение в составе другого объекта недвижимости – нежилого помещения или нежилого здания².

Причем последнее время складывалась тенденция к признанию именно второго подхода высшими судами. Например, Определением Верховного Суда РФ от 27.05.2015 N 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14³ машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости и Верховный Суд РФ

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 24.03.2016 по делу № 33а-7341/2016 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

² Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ Определением Верховного Суда РФ от 27.05.2015 №305-КГ15-4559 по делу №А40-22224/14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

признал законной и правомерной регистрацию перехода права на машино-место по договору купли-продажи.

В Апелляционном определении Верховного суда Республики Марий Эл от 17.05.2016 по делу № 33-816/2016¹ было указано, что машино-место не является самостоятельной вещью и представляет собой часть нежилого помещения (парковки) или нежилого здания, которая может быть зарегистрирована как часть недвижимого имущества.

Соответственно, машино-места могли быть поставлены на кадастровый учет и оформлены в собственность как помещение, несмотря на несоответствие машино-мест таким признакам помещения, как изолированность и обособленность.

После вступления в силу ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ уже существующие машино-места, права на которые были зарегистрированы до вступления в силу указанного ФЗ, признаются машино-местом при следующем условии: такой объект недвижимости должен отвечать требованиям и характеристикам машино-места. Такое положение закреплено в ч. 1 ст. 6 ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ.

Под требованиями и характеристиками машино-места следует понимать его ограничение либо частичное ограничение конструкцией, а также описание границ в установленном законодательством порядке. Порядок ограждения и описания границ был рассмотрен выше.

Такое требование, однако, не распространяется на соответствие машино-мест установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест, установленным Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792. Условие о соответствии машино-места установленным размерам не является обязательным и не влияет на регистрацию его в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 17.05.2016 по делу №33-816/2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Отдельное внимание законодатель уделил документам, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества. Если такие документы были получены до вступления в силу ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ и в них в качестве объекта недвижимого имущества указываются машино-места, то они сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления. Границы такого объекта недвижимости признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям, установленным Федеральным законом от 13.07.2015 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Соответственно, замены таких ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении объекта недвижимости, не требуется.

Для юридического признания таких объектов машино-местами, правообладатели таких объектов недвижимого имущества, могут подать в Росреестр заявление об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В связи с тем, что правообладатели машино-мест тесно связаны между собой, возникает логичный вопрос о необходимости наличия соглашения или решения общего собрания. В настоящий момент имеется Письмо Росреестра¹, в котором он сообщает, что соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в части 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на данный объект недвижимости не требуются.

Можно сделать следующие выводы. Законодатель обеспечил максимально упрощенный порядок постановки на учет в качестве

¹ О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития от 28.04.2017 №14-05536-ГЕ17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

самостоятельных объектов недвижимости машино-мест, которые ранее были учтены как помещения.

Во-первых, уже существующие машино-места, права на которые были зарегистрированы до вступления в силу указанного ФЗ, признаются машино-местом, если такой объект недвижимости отвечает требованиям и характеристикам машино-места. То есть ограничен либо частично ограничен конструкцией, а также его границы описаны в установленном законодательством порядке.

Во-вторых, такое требование не распространяется на соответствие машино-мест установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест. Условие о соответствии машино-места установленным размерам не является обязательным и не влияет на регистрацию его в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

В-третьих, если документы, удостоверяющие право собственности, были получены до вступления в силу ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ и в них в качестве объекта недвижимого имущества указываются машино-места, то они сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

2.3 Особенности оформления прав на машино-места, права на которые зарегистрированы как доля в праве общей долевой собственности на здание или помещение

До 2017 года машино-места не признавались объектами недвижимости и регистрировались либо как самостоятельный объект недвижимости в качестве помещения, либо как право на долю в праве общей долевой собственности на здание или помещение.

Ряд авторов говорили о том, что анализ внешних характеристик машино-мест не позволяет признать их самостоятельными объектами недвижимости. Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона «Технический регламент о

безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ¹ помещением признается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (стенами, перегородками и иными ограждающими конструкциями). Машино-место, границы которого определяются линиями разметки на покрытии пола, не отвечает указанным признакам помещения. В связи с чем, Министерство экономического развития РФ в своем письме от 26.05.2015 N ОГ-Д23-7475² указало на то, что права на машино-место оформляются как право на долю в общей долевой собственности на здание или помещение. Доля рассчитывалась пропорционально размеру машино-места.

Режим общей долевой собственности имеет свои особенности, которые создают немало проблем. Во-первых, осуществление прав участника долевой собственности возможно только по соглашению с другими собственниками. При не достижении согласия порядок пользования собственностью будет определяться решением суда (ст. 247 ГК РФ). Во-вторых, необходимо соблюдать право преимущественной покупки другими участниками долевой собственности в случае намерения реализовать машино-место (ст. 250 ГК РФ). Требуется получать письменное согласие всех сосособственников, либо уведомлять их о предстоящей сделке, если планируется возмездное отчуждение доли. При этом, в уведомлении о продаже доли требуется указывать все условия продажи: цена, размер, условия оплаты и другие существенные условия. Продать такую долю можно только при условии, если все участники общей долевой собственности откажутся от приобретения или не приобретут долю в срок, равный одному месяцу со дня извещения всех собственников о продаже.

¹ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2009 №384-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места» [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Кроме того, такие сделки подлежали обязательному нотариальному удостоверению, что в значительной степени приводило к дополнительным материальным расходам и временным потерям. В-третьих, у участников долевой собственности могли возникать сложности с идентификацией принадлежащих им машино-мест, поскольку нигде не закреплялось, какие машино-место какому участнику принадлежит.

Данные требования усложняли пользование и распоряжение машино-местами.

После вступления в силу ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ был уточнен и упрощен порядок уведомления дольщиков о продаже машино-места.

Во-первых, новая редакция п. 2 ст. 250 ГК РФ уточняет, что в случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее обязательного месячного срока.

Во-вторых, ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», дополнена частью 4.1, которая гласит, что в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте без взимания платы. Согласно п. 2.1 Приказа Росреестра «Об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 26.07.2016 № П/0359¹ адрес Сайта в сети Интернет - <http://www.rosreestr.ru/>.

Порядок размещения извещения следующий: разместить такое извещение собственник может через «личный кабинет» путем заполнения специальной

¹ Об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2016 № П/0359 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

формы, вход в «личный кабинет» осуществляется с главной страницы сайта Росреестра. Участникам долевой собственности на объект недвижимости, у которых активирован «личный кабинет», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже одним из собственников своей доли будет направлено уведомление о публикации такого извещения. При этом, если продавец известил сособственников о продаже доли через сайт Росреестра, при обращении к нотариусу для нотариального удостоверения сделки, подтверждать это не требуется, поскольку нотариус проверит данную информацию в специальном разделе сайта Росреестра, в котором опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

Законодатель в значительной степени упростил порядок распоряжения правом на долю в общей долевой собственности, сохранив при этом его основные особенности.

Рассмотрим порядок регистрации права собственности на машино-место, если ранее была зарегистрирована доля в праве общей долевой собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств.

Согласно п. 2 ст. 252 ГК РФ, участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Следовательно, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и зарегистрировать право собственности на машино-место.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними (п. 1 ст. 252 ГК РФ). Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в Росреестр соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок

пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

В Письме Росреестра от 28.04.2017¹ отмечено, что соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, указанные в части 3 статьи 6 Закона N 315-ФЗ, являются документами, необходимыми для государственной регистрации права на выделенную долю в праве.

Для оформления в собственность машино-места также необходимо составление технического плана и его соответствие требованиям, предъявляемым ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые были подробно рассмотрены в п. 2.1 настоящей главы.

Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество и на долевую собственность на машино-место вносятся в реестр отдельно, согласно п. 157 Приказа «О порядке ведения ЕГРН».

Правовой режим общего имущества также уточнен законодателем в ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ. Право общей долевой собственности прекращается с момента выдела доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. В переходном периоде, то есть до прекращения права общей долевой собственности на помещение, собственники машино-места имеют право пользования общим имуществом. Таким общим имуществом признает то, которое остается после выдела машино-места и необходимо для прохода или проезда к нему. Собственник машино-места несет бремя содержания такого имущества в том же объеме, который был до выдела машино-места в собственность. В дальнейшем, с момента прекращения права общей долевой собственности, общее имущество,

¹ 32. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития от 28.04.2017 №14-05536-ГЕ17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

оставшееся для прохода или проезда, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

При этом, в п. 156 Приказа «О порядке ведения ЕГРН» установлено, что записи о государственной регистрации права общей долевой собственности каждого собственника машино-места в МКД, а также иных вещных правах, их ограничений, обременений объекта и сделок вносятся в реестр прав на недвижимость к тем объектам недвижимости, которые составляют общее имущество.

Оформление права собственности упрощает порядок распоряжения машино-местами. Становится возможным заключать договор аренды, дарения, машино-место может быть предметом ипотеки. Исчезает необходимость соблюдения права преимущественной покупки при продаже или мене парковочного места. При этом, также снижается налоговая ставка до 0,3, что позволит сэкономить на содержании парковки.

Законодателем предусмотрены такие новеллы, как упрощенный порядок извещения участников долевой собственности о продаже своей доли путем размещения такого извещения в сети «Интернет», а также возможность продажи доли ранее срока, установленного законом, при наличии письменного отказа всех участников долевой собственности от приобретения доли.

При этом, право общей долевой собственности прекращается с момента выдела доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. В переходном периоде собственники машино-места имеют право пользования общим имуществом. В дальнейшем, с момента прекращения права общей долевой собственности, общее имущество, оставшееся для прохода или проезда, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

Достоинства оформления машино-места в собственность очевидны и многие уже переоформили свои права на него.

3. Проблемы осуществления прав на машино-место

3.1 Проблемы пользования и распоряжения общим имуществом собственников машино-мест

Собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, согласно ст. 209 ГК РФ. Таким образом, право пользования и распоряжения – одни из правомочий права собственности, которые позволяет правообладателю осуществлять эксплуатацию, потребление вещи, а также распоряжаться ей любыми, не запрещенными законом, способами.

Машино-места могут располагаться как в жилых домах, так и в нежилых. Для начала, рассмотрим правовой режим общего имущества собственников машино-мест в многоквартирных домах.

Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется статьями главы 6 ЖК РФ. В ГК РФ содержатся нормы о собственности на квартиру в многоквартирном доме (ст. 289 ГК РФ), введены правила об общем имуществе собственников квартир (ст. 290 ГК РФ), предусмотрена возможность образования товариществ собственников квартир (жилья) для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом (ст. 291 ГК РФ).

Согласно ст. 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ, собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением и в пределах, установленных ЖК РФ.

Понятие многоквартирного дома содержится в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января

2006 г. № 47¹. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирный дом как комплексный объект состоит из:

- жилых помещений;
- нежилых помещений;
- помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними назначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений.

Жилые и нежилые помещения могут находиться в индивидуальной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательное имущество - только в общей долевой собственности субъектов, обладающих жилыми и нежилыми помещениями.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности.

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Право общей долевой собственности предполагает принадлежность вещи на праве собственности одновременно всем его участникам. Вместе с тем

¹Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

каждому из них принадлежит право на определенную долю, поэтому она называется долевой.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона, и не установлено соглашение всех ее участников, доли считаются равными (п.1 ст. 245 ГК РФ). Управление общим имуществом осуществляется по общему соглашению всех участников долевой собственности.

В состав общего имущества входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома;

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, коллективные автостоянки, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Состав общего имущества в многоквартирном доме конкретизирован в пункте 2 разделе 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме¹, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Право пользования. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

До признания машино-места объектом недвижимости, они находились в общей долевой собственности, на общее имущество также распространялся правовой режим общей долевой собственности. Согласно п. 2 ст. 247 ГК РФ, участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. При этом, нигде не определено, какая часть общего имущества будет принадлежать участнику долевой собственности.

В настоящий момент, в соответствии со ст. 6 ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ, до прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту. Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются машино-места, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машин-мест.

¹ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

При этом, законодателем в недостаточной степени разработаны нормы о порядке владения, пользования и распоряжения таким общим имуществом. Что в свою очередь будет приводить к судебным спорам.

Как уже было сказано, в п. 1 ст.247 ГК РФ закреплено, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В последующем, в случае если порядок владения и пользования общим имуществом будет закреплён в соглашении или установлен судебным актом, возникнет закономерный вопрос о судьбе такого соглашения в случае продажи одним из собственников своего машино-места.

Осуществляя свои гражданские права, собственники общего имущества вправе установить любой порядок владения и пользования им, который строится на основе баланса интересов и предпочтения каждого из собственников.

В п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что при определении порядка пользования имуществом, находящегося в долевой собственности, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования¹.

Рассматривая критерии установления того или иного порядка владения и пользование общим имуществом с другой точки зрения, можно утверждать, что в случае появления в рамках общей собственности нового лица, основания для изменения сложившегося порядка владения и пользования отсутствуют, поскольку применительно к оставшимся собственникам фактический

¹ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

порядок пользования не изменился, а равным образом и нуждаемость каждого из собственников осталась прежней.

Еще одним доводом в пользу сохранения сложившегося порядка пользования общим имуществом может служить тот, факт, что лицо, приобретающее долю вправе на общее имущество, осведомлено или должно быть осведомлено о наличии сложившегося порядка владения и пользования общим имуществом.

Однако, для надлежащего уведомления нового собственника о наличии соглашения, необходимо разработать ряд норм. В научной литературе и в Концепции развития гражданского законодательства¹, высказывалось мнение о том, что целесообразно разработать развернутые правила, касающиеся соглашения о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом. Такое соглашение должно заключаться в письменной форме и по желанию собственников может быть зарегистрировано в ЕГРП. Если собственники зарегистрировали в ЕГРП соглашение о владении и пользовании общим недвижимым имуществом, то условия этого соглашения должны быть обязательны для последующих приобретателей долей в праве собственности. Соответственно, если такое соглашение не было зарегистрировано, его соблюдение не является обязательным для нового собственника.

Представляется, что предлагаемые изменения в ГК РФ построены с учетом баланса интересов как собственников, между которыми было заключено соглашение о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом, так и в отношении лица, приобретающего долю в праве на это имущество, поскольку в качестве презумпции предусматривается прекращение существующего порядка владения и пользования общим имуществом. Лишь в качестве исключения такой порядок сохранится, если сведения о нем можно будет установить из общедоступного реестра прав на недвижимое имущество.

¹ Суханов, Е. А. Концепция развития гражданского законодательства / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2010. - № 4. – С. 100-150.

Касательно машино-мест, расположенных в нежилых помещениях, в законодательстве отсутствует правовое регулирование содержания общего имущества нежилых домов. Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ¹ (п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

Интересным является вопрос об использовании права собственности на пространство над машино-местом. Такая проблема в первую очередь касается многоуровневых паркингов. Данный вопрос поднимает А. В. Быданов в своей работе «Машино-место: проблемы теории и практики»². Он считает, что возможно применение аналогии закона. Нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие правовой статус земельных участков, гласят, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц³. Земельный участок, согласно Земельному кодексу РФ, представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Поскольку машино-место также представляет из себя, по сути, фрагмент поверхности, позволяющий себя индивидуализировать, логичным выглядит предположение, что собственник машино-места обладает правами в отношении

¹ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Быданов, А. В. Машино-место: проблемы теории и практики / А. В. Быданов // Вестн. Марийск. ун-та. Сер. 9. Исторические науки. Юридические науки. – 2017. - № 1. – С. 39-44.

³ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ ред. от 01.01.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

пространства над этим машино-местом, соразмерными правам собственника земельного участка. То есть собственник машино-места будет вправе использовать пространство от пола и до потолка (в случае расположения машино-места на одном из уровней многоуровневого паркинга). Причем в случае с земельным участком собственнику не принадлежит воображаемый воздушный столб над ним. Собственник обладает лишь правом пользования этим пространством, большим, чем другие лица. По всей видимости, подобное можно сказать и о пространстве над машино-местом.

Практическое значение данный вопрос будет иметь, например, в том случае, если застройщик, отойдя от проектной документации, установит вентиляционную конструкцию, которая будет занимать значительную часть над машино-местом. Тем самым застройщик будет препятствовать в пользовании машино-местом, что особенно будет затруднительно для собственников крупногабаритных автомобилей.

Также стоит отметить, что следуя логике п. 4 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, к общему имуществу собственников помещений и машино-мест следует относить имущество, которое осталось после выдела в натуре машино-мест и необходимо для проезда или прохода к ним.

Получается, из общего имущества «выпадают» крыши, чердаки и иное имущество, которое не используется непосредственно для проезда или прохода к машино-местам. Но такое имущество всё ещё будет общедомовым для собственников квартир. В результате, возникает два пересекающихся правовых режима имущества: общедомовое для собственников помещений и общее для собственников помещений и машино-мест. Данная коллизия оставлена в Федеральном законе от 03.07.2016 № 315-ФЗ без внимания.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ допускает, что машино-места на внутридомовых парковках в МКД могут принадлежать не только собственникам помещений в данном МКД, но и третьим лицам.

Данное допущение позволит третьим лицам участвовать в решении всех (а не только относящихся к их собственности), вопросов о владении, пользовании

и распоряжении общедомовым имуществом. С другой стороны, на третьих лиц могут быть необоснованно возложены расходы на содержание общедомового имущества.

Право распоряжения. Одним из правомочий права собственности является правомочие распоряжение.

Например, собственник может распорядиться машино-местом путем изменения правового режима или целевого предназначения машино-места. Проблему такого изменения как при смене собственника, так и при соответствующем волеизъявлении первоначального собственника поднимает В. Ю. Вовк в статье «Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место, в России и Германии»¹. Например, что делать, если собственник машино-места начинает использовать свое имущество не для хранения транспортного средства, а для хранения иных своих личных вещей?

Приводит ли это к потере машино-местом статус объекта недвижимости, кто может инициировать смену правового статуса машино-места, какие последствия у такой смены – все эти вопросы никак не урегулированы.

Целевое назначение машино-места обозначено в п. 29 ст. 1 ГрК РФ - "исключительно для размещения транспортного средства". Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ, собственник вправе совершать любые действия, не противоречащие закону. Следовательно, он может использовать этот объект в любых непротивоправных целях, при соблюдении условия, что такое использование не ухудшает прав других лиц, не вредит самому зданию или сооружению, в котором расположено это машино-место.

Обратиться в суд могут собственники иных машино-мест, если докажут, что их права нарушены нецелевым использованием такого объекта недвижимого имущества, например, затруднено право пользования собственным машино-местом.

¹ Вовк, В. Ю. Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место, в России и Германии / В. Ю. Вовк // Ленинградский юридический журнал. – 2018. - № 2. – С. 107-112.

Также стоит обратить внимание на то, что проблемы распоряжения могут возникнуть у тех лиц, право общей долевой собственности на подземную парковку которых не зарегистрировано, но существует в силу закона. В таком случае возможны следующие проблемы: собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД (п. 4 ст. 37 ЖК РФ), так как он повлечет уменьшение общего имущества в МКД, которое возможно только с согласия всех собственников помещения в данном доме путем его реконструкции (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Таким образом, если права на парковку не были зарегистрированы до января 2017 года, то такие собственники могут оформить их для дальнейшего распоряжения только путем реконструкции.

3.2 Содержание общего имущества собственников машино-мест

Машино-место признано объектом недвижимого имущества с января 2017 года. Право собственности дает собственникам не только права, но и соответствующие обязанности. Согласно ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Общее имущество, необходимое для прохода и проезда к машино-местам, признается находящимся в долевой собственности собственников машино-мест. В связи с чем, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ).

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, построенные за счет средств собственников помещений, относятся к помещениям общего

пользования и входят в состав общего имущества жилого дома. Данная позиция нашла отражение в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 6037/13 по делу № А40-29754/12-127-277. В указанном Постановлении Президиум ВАС рассматривал спор между ТСЖ "Ниагара" и ОАО "Мосэнергосбыт" о включении для учета размера платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме площадей помещений, определяющих право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, размера площадей машино-места¹. В рамках данного дела спор шел о возможности применения тарифа с понижающим коэффициентом на электроэнергию.

При этом, как следует из Постановления ВАС РФ, факт принадлежности машино-мест на праве собственности лицам, не проживающим в многоквартирном доме, не имеет правового значения при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию, поставленную в помещение подземного гаража, поскольку на статус этого подвального помещения, в котором имеются инженерные коммуникации, не влияет принадлежность расположенных в нем машино-мест лицам, не проживающим в таком доме. Наличие среди собственников машино-мест лиц, не являющихся собственниками жилых помещений многоквартирного дома, оборудованного стационарными электроплитами, не влияет на правовой режим подземного гаража как общедомового имущества. Кроме того, отказ в применении тарифа на электрическую энергию, установленного регулирующим органом с понижающим коэффициентом на основании пункта 2 Постановления Правительства РФ от 07.12.98 N 1444 (ред. от 30.05.2000) "Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой

¹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 6037/13 по делу № А40-29754/12-127-277 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

населением»¹, нарушает права тех собственников машино-мест, которые одновременно являются собственниками жилых помещений в этом доме.

В Постановлении отмечается, что такое толкование соответствует установленному п. 27 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных Приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 N 20-э/2, общему критерию отнесения потребителей электрической энергии к категории "население", заключающемуся в использовании этой энергии на коммунально-бытовые нужды².

В соответствии с Приказом Федеральной службы по тарифам от 16.09.2014 N 1442-э "Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов на электрическую энергию (мощность) для населения и приравненных к нему категорий потребителей, тарифов на услуги по передаче электрической энергии, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей" методические указания по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденные Приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 N 20-э/2, не применяются в части государственного регулирования цен (тарифов) для населения на электрическую энергию (мощность) с 11.11.2014³.

Под населением в указанных Методических рекомендациях подразумеваются различные категории и группы граждан, в том числе некоммерческие объединения граждан (гаражно-строительные, гаражные кооперативы) и граждане, владеющие отдельно стоящими гаражами,

¹ Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 07.12.1998 № 1444 ред. от 30.05.2000 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке [Электронный ресурс] : приказ ФСТ РФ от 06.09.2014 № 20-э/2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

³ Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов на электрическую энергию (мощность) для населения и приравненных к нему категорий потребителей, тарифов на услуги по передаче электрической энергии, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей [Электронный ресурс] : приказ ФСТ РФ от 16.09.2014 № 1442-э // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

приобретающие электрическую энергию (мощность) в целях потребления на коммунально-бытовые нужды и не используемую для осуществления коммерческой деятельности.

А. А. Ефимова отмечает¹, что в Постановлении Президиума ВАС РФ по вышеуказанному делу также указывается, что неупоминание в Методических указаниях, помимо объединений, граждан - собственников помещений для хранения автомобилей (гаражей) в числе некоммерческих объединений граждан, приравненных к категории потребителей "население", не может являться основанием для отказа в отнесении их к указанной категории потребителей, если упомянутыми гражданами электрическая энергия используется исключительно для коммунально-бытовых нужд, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

В настоящий момент отношение в сфере пользования коммунальными услугами собственниками машино-мест регулируются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". В указанном Постановлении установлено, что объем потребляемых в помещении, отведенном в жилом доме под машино-места, электроэнергии, воды, объем сточных вод определяются на основании показаний приборов учета. При отсутствии показаний приборов учета, объем потребления определяется исходя из площади помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Также, при отсутствии приборов учета, размер платы для собственников машино-мест определяется исходя из их доли в праве общей долевой собственности с применением повышающего коэффициента к соответствующему нормативу

¹ Ефимова, А. А. О судебной практике по вопросам применения тарифов на электрическую энергию для коммунально-бытовых нужд населения / А. А. Ефимова // Правовой энергетический форум. – 2015. - № 2. – С. 5-8.

потребления коммунального ресурса, величина которого принимается равной 1,5¹.

Объем потребляемых ресурсов распределяется между собственниками машино-мест пропорционально количеству машино-мест, принадлежащих каждому собственнику.

Ранее, до признания машино-места самостоятельным объектом недвижимости, в определении ВС РФ от 03.09.2013 N 5-КГ13-86 было указано что, если подземный гараж (машино-место в таком гараже) является помещением многоквартирного дома, то собственник такого машино-места должен заключить с управляющей компанией договор управления, отвечающий требованиям п. 3 ст. 162 ЖК РФ, а не договор управления машино-местом и содержания общего имущества в паркинге². При этом целевое назначение нежилого помещения (машино-места или иного помещения) не имеет правового значения для решения вопроса о заключении договора управления.

Между тем, ряд других авторов предлагали противоположный подход. Он основывается на п. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), где установлено, что из общей собственности собственников жилого дома исключаются иные нежилые помещения в данном доме, принадлежащие отдельным собственникам. Иными словами, машино-места, принадлежащие на праве собственности отдельным лицам, независимо от того, являются ли эти лица участниками общей собственности на жилой дом или нет, не входят в объем общей собственности³.

Собственники машино-мест не раз доходили до Высшего Арбитражного Суда и Верховного Суда в попытках разобраться с тем, как правильно содержать свои парковочные места. Например, собственник двух машино-мест не оплачивал жилищно-коммунальные услуги за содержание внутридомовой

¹ О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

² Определении Верховного Суда РФ от 03.09.2013 № 5-КГ13-86 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

³ Софийская, Н. М. Подземный паркинг в многоквартирном доме / Н. М. Софийская // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2014. - № 1. – С. 24-30.

парковки в течение определенного периода времени. Управляющая компания "Комфорт-Сити" обратилась в суд. Ответчик утверждал, что устроенная внутри дома стоянка является самостоятельным помещением и в состав общего имущества собственников многоквартирного дома не включена, следовательно, платить он не должен. Свердловский районный суд г. Красноярска установил, что парковка часть общедомового имущества и на основании ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, Ответчик обязан участвовать в расходах на ее содержание. Красноярский краевой суд с решением согласился и добавил, что на общем собрании собственником был определен размер платы за содержание общего имущества, в том числе он может быть распространен и на прошедшее время.

Верховный Суд указал, что по ст. 154 ЖК РФ плата за жилье и коммунальные услуги для собственников делится на два вида. Первое - плата за содержание и ремонт жилого помещения. Сюда же входят текущий и капитальные ремонты общего имущества дома. И второе - плата за коммунальные услуги.

По ст. 156 ЖК РФ, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, в которых не созданы товарищества собственников жилья или жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей компании не меньше чем на один год. В спорный временной период жильцы провели три общих собрания, где, в том числе, обсуждали и размер платы за содержание общего имущества. На время проведения первого из них, недавно построенная автопарковка еще не входила в состав общего имущества, соответственно, плата за ее содержание не устанавливалась. Решением общего собрания собственников от 25 июня 2013 была утверждена новая смета расходов с учетом увеличенной за счет внутридомовой стоянки общей площади обслуживаемого имущества, однако данное решение было оспорено и признано незаконным. Последнее решение не оспаривалось, но Верховному Суду не было понятно, какие исходные данные применялись для определения размера

спорной платы. В смете УК не было предусмотрено существование собственников нежилых помещений¹.

Таким образом, определяя размер платы за содержание общего имущества, нужно учитывать, как интересы собственников жилых помещений, так и интересы собственников машино-мест. При этом, собственники машино-мест имеют определенные особенности пользования, связанные с тем, что они используют не все общедомовое имущество, а только его часть.

В настоящее время сособственники гаража также должны оплачивать ремонт и уборку помещения, помимо потребляемых коммунальных услуг. В силу п. 10 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в МКД оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений согласно договорам, заключенным с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Таким образом, собственникам машино-мест требуется заключить договор с любым лицом для содержания своего помещения. Договор управления домом или членство в ТСЖ не будут являться достаточным правовым основанием для данных отношений.

На практике содержание машино-мест вызывает немало проблем. А. Д. Сидоренко и Е. А. Чефранова в статье «Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме», поднимают проблему влияния разнородности главных вещей в составе комплекса недвижимого имущества на подсчет доли в праве на общее имущество².

В том случае, если основным объектом является машино-место в подземном гараже (при отсутствии у собственника машино-места жилого помещения в том же доме), возникает вопрос о том, как исчислять размер доли участником общей собственности. От размера доли будут зависеть расходы на

¹ Определение Верховного Суда РФ от 07.06.2016 №53-КГ16-1 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

² Сидоренко, А. Д. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / А. Д. Сидоренко, Е. А. Чефранова // Жилищное право. – 2017. - № 4. – С. 2-8.

содержание машино-места, при том, что фактически у них нет доступа к пользованию большинством общего имущества многоквартирного дома.

Возможно отдать решение этого вопроса исключительно на усмотрение общего собрания дома, согласно п. 2 ст. 40 ЖК РФ, которые будет принимать решение по установленном законом процедурой, или решать его с помощью иного законного соглашения участником долевой собственности на общее имущество. Авторы статьи приходят к выводу о том, что разумнее было бы сформулировать диспозитивные нормы, предусмотрев в законе допустимые пределы усмотрения.

Интересным образом рассмотрена проблема возможности оборота машино-места в отрыве от оборота жилого помещения, когда собственник жилого помещения и собственник машино-места одно и то же лицо в статье В. Ю. Вовк. Если исходить из аналогии с придомовой территорией, которая функционально предназначена для удовлетворения нужд и потребностей прежде всего жильцов соответствующего дома, то и стоянка транспортного средства, расположенная на территории собственно многоквартирного дома, должна также нести прежде всего функциональную нагрузку по удовлетворению потребностей жильцов такого дома. В случае же свободного оборота, без наличия преимущественного права других жильцов дома на приобретение машино-места, чего так добивались и чем аргументировали свои доводы авторы законопроекта, это машино-место может быть продано любому лицу, в том числе и не являющемуся жильцом или собственником жилого помещения в многоквартирном доме¹.

При этом, автор считает, что собственник машино-места не приобретает обязанности по содержанию в надлежащем состоянии путей подъезда к многоквартирному дому, а их содержание остается в обязанностях собственников жилых помещений, так как они имеют статус общего имущества.

¹ Вовк, В. Ю. Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место, в России и Германии / В. Ю. Вовк // Ленинградский юридический журнал. – 2018. - № 2. – С. 107-112.

На взгляд автора данной работы, в таком случае изначально собственнику машино-места и жилого помещения принадлежит часть доли в общем имуществе пропорционально площади жилого помещения, и часть доли в общем имуществе пропорционально площади машино-места. Следовательно, при отчуждении машино-места он будет отчуждать и эту долю в праве общей собственности. Так, согласно п. 2 ст. 37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, у него также возникнет обязанность по содержанию общего имущества, к которым и относятся подъездные пути.

В настоящее время вопрос платы за машино-место до сих пор остается спорным и волнующим собственников парковочных мест. Предполагается, что применительно к нежилым зданиям и строениям, отнесение объектов к общей долевой собственности должно осуществляться с учетом целевого назначения нежилых помещений, реальных потребностей собственников помещений в использовании объектов, которые формально могут быть отнесены к общему имуществу¹. Проектная документация должна содержать данные о доле в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на каждую группу однородных помещений, входящих в состав объектов выделенного имущества, а также на каждое жилое и нежилое помещение (машино-место) выделенного имущества. Сведения об общем имуществе многоквартирного дома должны обеспечивать возможность оценки бремени расходов на его содержание и распределение этого бремени между собственниками объектов выделенного имущества.

Решение вопроса подобным образом помогло бы решить большинство споров о содержании машино-мест, так как у собственников не возникало бы вопросов почему и за что именно они обязаны платить.

¹ Колбасюк, Е. А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей / Е. А. Колбасюк // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. - № 9. – С. 21-34.

Отдельно стоит рассмотреть вопрос содержания машино-места, если оно расположено в техническом подвале МКД и нежилого здания. Технический подвал, т.е. подвал с расположенными в нем общедомовыми коммуникациями, представляет собой общее имущество МКД в соответствии с п. 1. ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. В то же время, такой подвал одновременно может являться помещением, предназначенным для размещения транспортных средств (автостоянка), и находиться полностью или частично в индивидуальной собственности собственников машино-мест и общей собственности.

Правовой режим такого объекта устанавливался с определенными сложностями. В 2013 году ВАС РФ определил: «Подземный гараж, расположенный в подвальном помещении многоквартирного жилого дома относится к общедомовому имуществу», при этом отметив, что «отнесение подземного гаража к общедолевному имуществу не затрагивает права граждан на машино-места»¹.

Большинство проблем правоприменительной практики связано с размещением машино-мест в многоквартирных домах на первых (подземных) этажах или на прилегающей к многоквартирному дому территории.

Технический подвал, оборудованный машино-местами, законодатель относит к п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и не причисляет его к общедомовому лишь в случае, если такой подвал является частью квартиры. В иных случаях совпадение индивидуальных нежилых и общедомовых прав в одном помещении закон не исключает.

Таким образом, законодательство и судебная практика относят технический подвал с машино-местами к объекту со сложным правовым режимом. Раздельное владение техническим подвалом разными собственниками законом не запрещено. Закон предоставляет индивидуальным собственникам возможность хранения транспортного средства, а дому в целом – обслуживание общедомового хозяйства.

¹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 6037/13 // // Консультант Плюс. Судебная практика.

Реализация прав индивидуального и общедомового собственника может существовать параллельно.

При этом, следует включать в состав общедомового имущества технический подвал с последующим распределением бремени его содержания между собственниками МКД, если такой подвал полностью или частично распределен между индивидуальными собственниками машино-мест, т.к. в силу ч. 1 ст. 36 ЖК РФ такой подвал следует считать частью общего имущества МКД, поэтому бремя его содержания ложится на всех собственников такого дома.

Также существует обязанность по содержанию своего помещения собственником машино-места, поскольку она вытекает из положений ч. 1 ст. 158 ЖК РФ и является императивной, ее соблюдение и исполнение показывает уровень правовой культуры гражданина. Поскольку индивидуальный собственник владеет правом, зарегистрированным в установленном законом порядке, он несет бремя содержания такого имущества в силу закона. Между тем, обязанность собственника по содержанию своего имущества, изложенная в ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, является исполненной лишь в случае, если такой собственник, с одной стороны, исполнил обязанность по участию в расходах по содержанию общего имущества МКД, а с другой – исполнил обязанность по содержанию непосредственно принадлежащего ему помещения.

Особенность технического обслуживания технического подвала МКД в общедомовых целях не позволяет обеспечить исключительный характер индивидуальных прав на машино-место ввиду необходимости беспрепятственного доступа к коммуникациям здания.

Таким образом, существующая правовая неопределенность будет приводить к возникновению множества споров.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

С принятием Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.07.2016 № 315-ФЗ получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

В пункте 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ указано, что машиноместом является 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. Новелла позволяет применять к машино-местам, расположенным в зданиях или сооружениях, правовой режим недвижимой вещи (в частности, положения о государственной регистрации прав на них, об участии в обороте в качестве самостоятельной вещи).

Минимальный размер машино-места должен составлять 5,3 x 2,5 м, а максимальный – 6,2 x 3,6 м. Максимально допустимые размеры машиноместа рассчитаны исходя из максимальных габаритов (длины и ширины) легковых автомобилей, размещаемых на машино-местах, с учетом минимально допустимых зазоров безопасности, расстояния между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места (ч. 6.1 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Как следует из Свода правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей», выделяются следующие виды машино-мест: наземное машино-место; машино-место на эксплуатируемой кровле; машино-место в строении.

Согласно ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о машино-месте указываются в техническом плане, составленном на основании разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ не предусмотрел четкого правового регулирования одного из ключевых вопросов - правового режима общего (общедомового) имущества в здании (сооружении), в котором расположены зарегистрированные в ЕГРП машино-места. В настоящий момент, в соответствии со ст. 6 ФЗ от 03.07.2016 №315-ФЗ, до прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машиноместа и необходимым для прохода или проезда к машино-месту. Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются машино-места, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест.

В настоящий момент отсутствует законодательная регламентация порядка пользования общим имуществом, что приводит к судебным спорам между собственниками машино-мест. Возникают споры и относительно использования пространства над машино-местами, относительно того, может

ли собственник использовать его в своих целях и на сколько распространяется его право собственности в воздушном пространстве.

Следуя логике п. 4 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, к общему имуществу собственников помещений и машино-мест следует относить имущество, которое осталось после выдела в натуре машино-мест и необходимо для проезда или прохода к ним. Таким образом, из общего имущества «выпадают» крыши, чердаки и иное имущество, которое не используется непосредственно для проезда или прохода к машино-местам. Но такое имущество всё ещё будет общедомовым для собственников квартир. В результате, возникает два пересекающихся правовых режима имущества: общедомовое для собственников помещений и общее для собственников помещений и машино-мест. Данная коллизия оставлена в Федеральном законе от 03.07.2016 № 315-ФЗ без внимания.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ допускает, что машиноместа на внутридомовых парковках в МКД могут принадлежать не только собственникам помещений в данном МКД, но и третьим лицам. Данное допущение позволит третьим лицам участвовать в решении всех (а не только относящихся к их собственности), вопросов о владении, пользовании и распоряжении общедомовым имуществом. С другой стороны, на третьих лиц могут быть необоснованно возложены расходы на содержание общедомового имущества.

Особенность технического обслуживания технического подвала МКД в общедомовых целях не позволяет обеспечить исключительный характер индивидуальных прав на машино-место ввиду необходимости беспрепятственного доступа к коммуникациям здания. Одна из целей Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ направлена на индивидуализацию прав на машино-место. Однако данный Закон не затрагивает характер прав собственников на технический подвал МКД. Следовательно, особенность бремени содержания такого имущества сохраняется и с введением Закона в действие.

Перечисленные обстоятельства со всей очевидностью подчеркивают, что вопросы правового режима машино-места нуждаются в дальнейшем изучении, научном осмыслении и поиске путей решения существующих проблем, а законодательство - в дальнейшем совершенствовании.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ ред. 01.01.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. Воздушный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.03.1997 № 60-ФЗ ред. от 03.08.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ ред. от 25.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ ред. от 15.04.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ ред. от 01.01.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации. [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.03.2001 № 24-ФЗ ред. от 29.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации. [Электронный ресурс] федер. закон от 30.04.1999 № 81-ФЗ ред. от 27.12.2018

// Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ ред. от 03.07.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ ред. от 01.05.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. О концессионных соглашениях [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ ред. от 27.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14. О связи [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ ред. от 27.12.2018 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15. О собственности в РСФСР [Электронный ресурс] : закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

16. Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик [Электронный ресурс] : утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-I // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

17. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ ред от 27.12.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ ред. от 29.12.2017 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ ред. от 21.02.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2009 №384-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

21. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №

354 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

22. Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 07.12.1998 № 1444 ред. от 30.05.2000 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

23. Об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2016 № П/0359 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

24. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 ред. от 27.02.2019 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

26. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

27. Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности [Электронный ресурс] : приказ МЧС России от 21.02.2013 № 117 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28. О внесении изменений в форму технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также форму декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

29. Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости. [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 11.07.2014 № Д23и-2426 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

30. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

31. О применении налоговых ставок для различных объектов недвижимости [Электронный ресурс] : письмо ФНС от 08.12.2016 № БС-7-17/7078@ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

32. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития от 28.04.2017 №14-05536-ГЕ17 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

33. О налогообложении [Электронный ресурс] : письма ФНС России от 23.04.2015 № БС-4-11/7028@ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

34. Относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места [Электронный ресурс] : письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

35. Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке [Электронный ресурс] : приказ ФСТ РФ от 06.09.2014 № 20-э/2 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

36. Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов на электрическую энергию (мощность) для населения и приравненных к нему категорий потребителей, тарифов на услуги по передаче электрической энергии, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей [Электронный ресурс] : приказ ФСТ РФ от 16.09.2014 № 1442-э // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

37. Свод правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* [Электронный ресурс] : приказ Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Специальная литература

38. Абрамов, В. В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права / В. В. Абрамов // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2013. - № 1. – С. 110-130.

39. Бевзенко Р. Машино место: как лучше урегулировать принадлежность / Р. Бевзенко // http://www.mlogos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf
40. Быданов, А. В. Машино-место: проблемы теории и практики / А. В. Быданов // Вестн. Марийск. ун-та. Сер. 9. Исторические науки. Юридические науки. – 2017. - № 1. – С. 39-44.
41. Витрянский, В. В. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский, В. М. Жуков, А. А. Завьялов, О. М. Козырь, А. А. Маковская, А. Л. Маковский, В. И. Сенчищев, Е. А. Сухонов, Н. В. Сучкова, В. В. Чубаров // Нотариальный вестник. – 2003. – № 5. – С. 34-55.
42. Вовк, В. Ю. Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место, в России и Германии / В. Ю. Вовк // Ленинградский юридический журнал. – 2018. - № 2. – С. 107-112.
43. Ефимова, А. А. О судебной практике по вопросам применения тарифов на электрическую энергию для коммунально-бытовых нужд населения / А. А. Ефимова // Правовой энергетический форум. – 2015. - № 2. – С. 5-8.
44. Жилияев, М. С. Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости / М. С. Жилияев // Пролог: журнал о праве. – 2016. - № 4. – С. 20-22.
45. Колбасюк, Е. А. Предпосылки признания частей объекта капитального строительства в качестве самостоятельных недвижимых вещей / Е. А. Колбасюк // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. - № 9. – С. 21-34.
46. Ланда, В. Модернизация гражданско-правового оборота машино-места / В. Ланда // Хозяйство и право. – 2010. - № 4. – С. 93-99.

47. Мартынченко, П. А. Машино-места признаны самостоятельным объектом недвижимости / П. А. Мартынченко // Актуальная бухгалтерия. – 2017. - № 1. – С. 80-82.
48. Миролюбова, О. Г. О понятии жилого помещения / О. Г. Миролюбова // Вестн. ЯрГУ им. П. Г. Демидова. Сер. 2. Гуманитарные науки. – 2015. – № 1. – С. 49-52.
49. Петров И. В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав / И. В. Петров // Общество и право. – 2016. – № 3. – С. 110-119.
50. Полторак, А. А. Как у нас с машино-местами? / А. А. Полторак // Жилищное право. – 2016. - № 12. – С. 3-6.
51. Рузаков, А. Б. Особенности правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве / А. Б. Рузаков, О. А. Рузакова // Семейное и жилищное право. – 2016. - № 4. – С. 30-33.
52. Сидоренко, А. Д. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / А. Д. Сидоренко, Е. А. Чефранова // Жилищное право. – 2017. - № 4. – С. 2-8.
53. Софийская, Н. М. Подземный паркинг в многоквартирном доме / Н. М. Софийская // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2014. - № 1. – С. 24-30.
54. Степанов, С. А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: Теоретические проблемы : дис. д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Степанов Сергей Аркадьевич. – Екатеринбург, 2004. – 301 с.
55. Суханов, Е. А. Гражданское право : учебник в 2-х томах / Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2011. – 347 с.
56. Суханов, Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 6-16.

57. Суханов, Е. А. Концепция развития гражданского законодательства / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2010. - № 4. – С. 100-150.

58. Удовенко, И. Н. Об отнесении машино-места к объектам недвижимости / И. Н. Удовенко, О. В. Алексеенко, Е. В. Халлик // Оренбургский вестник. – 2017. - № 1. – С. 1016-1019.

Материалы судебной практики

59. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

60. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

61. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

62. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 6037/13 по делу № А40-29754/12-127-277 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

63. Определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

64. Определении Верховного Суда РФ от 03.09.2013 № 5-КГ13-86 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.
65. Определение Верховного Суда РФ от 7.06.2016 № 53-КГ16-1 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.
66. Определением Верховного Суда РФ от 27.05.2015 N 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
67. Апелляционное определении Верховного суда Республики Марий Эл от 17.05.2016 по делу № 33-816/2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
68. Определение Московского городского суда от 26 апреля 2013 г. по делу № 4Г/7-3199/13 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
69. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 13.01.2016 г. по делу № 33-12038/2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
70. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.03.2016 по делу № 33а-7341/2016 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.
71. Решение Протвинского городского суда от 16.08.2017 по делу № 2-170/2017 // База судебных актов «СудАкт». – Режим доступа: <https://sudact.ru>.

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

Н.Ф.
подпись

Н. Ф. Качур
инициалы, фамилия

« 06 » июня 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

Правовой режим машино-места

Руководитель

Н.Ф. 06.06.19
подпись, дата

доцент, к.ю.н
должность, ученая степень

Н.Ф. Качур
инициалы, фамилия

Выпускник

А.Д. 04.06.2019
подпись, дата

А. Д. Альшина
инициалы, фамилия

Красноярск 2019