



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Понятие и виды объектов недвижимости.....	8
1.1 Понятие «недвижимость» в современном российском законодательстве.....	8
1.2 Классификация объектов недвижимости.....	22
2 Понятие и правовой режим машино-мест как особых объектов недвижимости.....	32
2.1 Понятие машино-место как объект недвижимости.....	32
2.2 Виды машино-мест.....	39
3. Порядок предоставления и регистрация прав на машино-место.....	46
4. Правовой режим машино-мест: спорные вопросы теории и практики...	55
Заключение.....	65
Список использованных источников.....	69

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **Актуальность**

Проблема определения правовой природы машино-места в науке и правоприменительной практике является весьма актуальной. Отсутствие обособленной природы машино-мест как объектов гражданских прав порождало значительную неопределенность. Основная сложность заключалась в несоответствии правовой природы этого объекта со сложившейся практикой. С принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу с 01.01.2017) получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ ввел новый объект прав - машино-место, обозначив его как «часть здания, предназначенная для размещения транспортных средств», а также определил его в качестве индивидуально-определенной вещи, устанавливая 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, Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ не решил всех проблемных вопросов, связанных с правовым режимом машино-мест. Основным недостатком закона видится то, что он не внёс необходимых и достаточных изменений в ряд нормативных правовых актов. Так, хотя наиболее острым является вопрос об оформлении прав на подземные парковки в многоквартирном жилом доме, Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ не внес каких-либо изменений в Жилищный кодекс РФ. Такие ключевые нормативные акты, как Земельный кодекс РФ, Федеральный закон

от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве», Федеральный закон от 30.12.2009 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», также остались в неизменном виде.

Законодательное определение машино-места должно быть скорректировано с учетом законодательных конструкций зарубежных государств и мнения ученых-цивилистов. Неоднозначную позицию относительно придания машино-местам статуса самостоятельного объекта недвижимости занимают арбитражные суды. Признание права собственности на машино-место оказалось возможным только при условии составления технических (кадастровых) паспортов на машино-места, придания им статуса самостоятельного объекта недвижимости в административном порядке.

### **Степень изученности**

Вопросы правового режима недвижимости и отдельных объектов недвижимости освещаются в трудах таких исследователей как В.А. Алексеев, И.Т. Балабанов, В.А. Белов, Е.С. Болтанова, О.В. Бумажникова, Д.В. Виноградов, В.М. Дикусар, С.Ю. Калинин, О.М. Козырь, В.А. Лапач, А.Р. Пашина, А.Я. Рыженков, А.П. Сергеев, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, Ю.К. Толстой, Н.Ю. Шеметова, Л.В. Щенникова 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 (И. Абдулов, В.А. Акопов, А.В. Андронов, А.Р. Артомасова, Р. Бевзенко, К.С. Гультияев, М.С. Жилиев, А.Л. Ильиных, О.Г. Лазаренкова, И.В. Петров, О.А. Рузакова, А.Б. Рузаков, Г.В. Синцов, Е.А. Шерстобитова и др.). В них изучаются 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.

## **Объект**

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы является правовой режим машино-места как особого объекта недвижимости.

## **Предмет**

Предметом исследования являются элементы правового режима машино-места, являющиеся отражением его особенностей, отличий от правового режима прочих объектов недвижимости.

## **Цель**

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 машино-мест.

## **Методология исследования (теории и концепции)**

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

## **Нормативная основа исследования**

Нормативную базу исследования составили нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федерального закона 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»,

приказы Минэкономразвития, иные нормативно-правовые и подзаконные акты по теме выпускной квалификационной работы.

### **Теоретическая основа исследования**

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

### **Эмпирическая основа исследования**

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

### **Теоретическая и практическая значимость**

Проведенное исследование позволяет уточнить определение понятия «машино-место».

### **Содержание**

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

## 1. Понятие и виды объектов недвижимости

### 1.1. Понятие «недвижимость» в современном российском законодательстве

Для достижения основной цели нашего исследования необходимо проанализировать содержание понятия «недвижимое имущество», которое является фундаментальной гражданско-правовой категорией и лежит в основе всей системы правового регулирования сделок с недвижимым имуществом. Актуальность анализа понятия «недвижимое имущество» вызвана потребностью развития отношений в области собственности.

В России понятие «недвижимость» (недвижимое имущество) изначально сводилось к физической сущности этого явления, появившись в актах российского законодательства во времена Петра I (Указ от 23 марта 1714 года «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах»). Затем оно было закреплено в Своде Законов Российской империи. Русская дореволюционная юриспруденция характеризовала понятие недвижимого имущества двойственно: «с одной стороны, как отдельной вещи (или их совокупности), а с другой стороны, как отдельной вещи (или их совокупности) и имущественных прав на нее»<sup>1</sup>.

В советском, а затем и в российском законодательстве (до 1991 года) понятие недвижимости отсутствовало. «Частной собственности на недвижимость не было, существовала государственная собственность на землю»<sup>2</sup>. С развитием рыночных отношений в России и активизацией процесса приватизации государственной собственности, а также в условиях растущей международной взаимозависимости экономических отношений появилась необходимость объединить понятия «здание» и «земельный участок», а также связанный с ними комплекс имущественных прав.

---

<sup>1</sup> Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36.

<sup>2</sup> Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. С. 11.

После 1 января 1995 г., когда была введена в действие часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – ГК), обеспечившая правовое регулирование статуса и оборота недвижимого имущества (недвижимости) в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, было принято большое число федеральных законов и других нормативных правовых актов, направленных на регламентацию соответствующих правоотношений: права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, различных сделок с недвижимостью и их государственной регистрации. Исследовательский центр частного права при Президенте РФ проявил инициативу в разработке Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе<sup>2</sup>.

Практика применения законодательства показала, что многие общие положения ГК РФ нуждаются в дополнениях и детализации. Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, была создана рабочая группа, разработавшая Концепцию развития гражданского законодательства<sup>3</sup>, включая вопросы недвижимого имущества.

Введение в современное гражданское законодательство категории «недвижимое имущество» способствовало оживлению имущественного оборота. Через данный институт законодатель легализовал право обеспечения имущественных интересов на недвижимость участников гражданского оборота.

Определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 ГК РФ, в котором установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки,

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>2</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исследовательский центр частного права; Под общ. ред. А.А. Маковской, О.М. Козыря, В.А. Витрянского. М.: Статут, 2004.

<sup>3</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.



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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ<sup>1</sup> к недвижимым вещам отнес 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.

Тем не менее, проблема определения понятия «недвижимость» до настоящего времени не разрешена. Трудности связаны с отсутствием четкого понимания содержания категории «недвижимость». Данное понятие определяется с экономической и юридической точек зрения.

Полноценной характеристикой понятия «недвижимое имущество» является его экономическая сущность, которая характеризуется присвоением дохода от использования объекта недвижимости. Существует ряд экономических определений термина «недвижимость».

Так, например, в специальных (землеустроительных, экономических, градостроительных и иных неюридических источниках) недвижимость понимается как «физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе постройки; наземные участки, а также прочно связанные с ним объекты (почва, замкнутые водоемы, кустарники, здания, строения, сооружения и др.), перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно»<sup>2</sup>. Также как отдельные

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016 № 27 (часть II). Ст. 4248.

<sup>2</sup> Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2014. С. 552.

категории выделяются объекты недвижимости в градостроительстве, в жилищной сфере (жилая, коммерческая недвижимость и т.д.)<sup>1</sup>.

В настоящее время вопрос об экономической природе недвижимости трактуется весьма неоднозначно.

Одни ученые (Е.А. Суханов, О.М. Козырь,) полагают, что недвижимостью может считаться объект только после осуществления государственной регистрации прав на него)<sup>2</sup>.

Другие (Б.М. Гонгало, Е.С. Болтанова, В.В. Ровный, Б.Л. Хаскельберг) считают, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, независима от процедуры государственной регистрации<sup>3</sup>.

В качестве общего критерия, объединяющего различные объекты в понятие «недвижимое имущество», можно назвать непосредственную ценность его в обороте<sup>4</sup>.

Одни ученые (например, Н.Г. Волочков, О.Ю. Скворцов) считают, что недвижимость используется в производственном процессе для производства товаров и услуг с целью извлечения прибыли, т.е. относится к классу реальных активов<sup>5</sup>. Другие (Е. Тарасевич, И.Т. Балабанов, А. Дамодаран) полагают, что недвижимость используется для получения дохода от сдачи в аренду, т.е. является финансовым (инвестиционным) активом<sup>6</sup>.

Ряд ученых (Д.В. Виноградов, Е.С. Озеров) склоняется к мысли о двойственности недвижимости как о предмете потребления (ресурс для личного или общественного пользования, т.е. экономический ресурс)<sup>7</sup>. Мы

---

<sup>1</sup> Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2014. С.552-553.

<sup>2</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. М.: Юрист, 2011. С. 271; Гражданское право. В 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2015. С. 113.

<sup>3</sup> Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. 2015. № 2. С. 136; Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. Иркутск, 2011. С. 37.

<sup>4</sup> Гражданское право: учебник. Т. 1. 5-е изд., перераб. и доп. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Высшая школа, 2014. С. 176.

<sup>5</sup> Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М.: Наука, 2016. С. 12; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер. 2016. С. 49.

<sup>6</sup> Тарасевич Е. К вопросу использования модели ценообразования финансовых активов при оценке инвестиций в недвижимость. М.: Норма, 2015. С. 34; Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Проспект, 2016. С. 23.

<sup>7</sup> Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир: Владимирский государственный университет, 2015. С. 42; Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2013. С. 17.

присоединяемся к данной точке зрения. Недвижимости присущи черты как реального, так и финансового актива, что обусловлено разнообразными мотивами приобретения недвижимости; факторами, влияющими на принятие решения о приобретении объекта недвижимости; необходимостью управления активом, а также высоким уровнем гарантии сохранности инвестируемых средств.

Юридическую сущность объекта недвижимости составляет совокупность имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к вещи. В юридической литературе отсутствует единая точка зрения относительно понятия «недвижимость».

Ключевыми признаками недвижимого имущества по российскому законодательству являются физическая непереключаемость недвижимости и неразрывная связь с землей. В п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее - ЗК РФ) определено, что земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Нормы подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ ЗК РФ устанавливают принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому объекты следуют судьбе земельного участка.

Юридическая непереключаемость недвижимости определяется обязательностью государственной регистрации самого объекта и (или) прав на него, в той или иной форме, привязывающей ее к неподвижной системе координат юридических адресов, закрепленных в регистрационных реестрах. Кроме этого, в качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и необходимости выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически, вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимости всегда отличались от сделок по движимости. Но основание по различиям не только историческое. Земля вследствие ее ограниченности необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам»<sup>1</sup>. В развитие уже сказанного, Г.Ф. Шершеневич также писал: «Теоретически движимые и недвижимые вещи различаются по тому признаку, способны ли они или нет к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности. Под недвижимостью понимается, прежде всего часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть прервана без нарушения вида и цели вещи»<sup>2</sup>.

В настоящее время указанными признаками недвижимости руководствуются как судебные органы, так и орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

К примеру, оставляя в силе постановление суда апелляционной инстанции, Президиум ВАС РФ указал на то, что спорный объект является недвижимостью, поскольку представляет собой стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к объекту подведены стационарные коммуникации по электро-, газо- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности»<sup>3</sup>.

Арбитражная практика свидетельствует также и о том, что суды, используя систематическое толкование, применяют ст. 130 ГК РФ в совокупности с положениями ГК РФ о последствиях возведения самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ). Исходя из этого, можно сделать вывод, что

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2015. С. 296.

<sup>2</sup> Там же. С. 296.

<sup>3</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.05.1997 № 1141/97 // Консультант Плюс. Судебная практика.

объект недвижимости должен быть не только фактически, но и юридически связан с земельным участком.

К примеру, Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда установлено следующее. «Среди документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости регистрирующему органу должны быть представлены и документы, подтверждающие права на земельный участок. Точный перечень документов следующий: свидетельство о государственной регистрации права постоянного бессрочного пользования на земельный участок; кадастровый паспорт указанного земельного участка; разрешение на выполнение строительно-монтажных работ; постановление главы города «О разрешении на строительство»; постановление главы города «О присвоении адреса зданию»; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц; заключение государственной вневедомственной экспертизы по проекту на строительство; технический паспорт на объект; проект на строительство; учредительные документы общества-заявителя. Суд, убедившись в наличии правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов на земельный участок, выносит соответствующее решение»<sup>1</sup>.

Следующий пример показывает, что суд признает объект самовольной постройкой, если будет установлено, что указанный объект возведен на земельном участке, не отведенном для этих целей. «Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации<sup>2</sup> (далее – АПК РФ), суд установил, что общество «АСМЕТ» осуществило строительство капитального объекта недвижимости на арендованном земельном участке, не отведенном для этих целей, без получения разрешения для строительства объекта недвижимого имущества, и, руководствуясь ст. 222 ГК РФ отказал в

---

<sup>1</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2010 по делу № А41-6490/09 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 27.05.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

удовлетворении заявленных требований, указав на отсутствие оснований для признания права собственности»<sup>1</sup>.

Аналогичное решение вынес ВАС РФ по другому делу. «Строительство ответчиком объекта осуществлялось в нарушение права истца на земельный участок, предоставленный ему в постоянное (бессрочное) пользование, в отсутствие соответствующего разрешения со стороны уполномоченных органов», соответственно такой объект недвижимости также признан самовольной постройкой»<sup>2</sup>.

В научной литературе такой признак как отнесение жилых помещений к недвижимому имуществу базируется на прямо указанном законодателем признаке - прочная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению не раз подвергался сомнению и критике. Так, И.В. Козлова пишет: «В силу оценочного характера данного критерия абсолютно точное и ординарное решение вопроса о прочной связи объекта с землей невозможно. Перенос жилого дома по требованию собственника на вновь отведенный земельный участок взамен изъятого для общественных нужд не превращает его в движимый объект, хотя и затрудняет оценку прочности его связи с землей»<sup>3</sup>.

По мнению профессора Н.А. Сыродоева, «современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению»<sup>4</sup>. Поэтому, как считает названный автор, «целесообразно исключить данный признак из определения недвижимого имущества»<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 23.12.2009 № ВАС-17252/09 по делу № А55-17798/2007 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 20.10.2009 № ВАС-10415/09 по делу № А60-19634/2008 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. 2016. № 2. С. 156.

<sup>4</sup> Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 2015. № 8. С. 5.

<sup>5</sup> Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 2015. № 8. С. 5.

Помимо неразрывной связи с землей, некоторые юристы выделяют дополнительные признаки для недвижимости, такие, как ее высокая стоимость<sup>1</sup>. В то же время высокую стоимость недвижимости нельзя рассматривать в качестве ее универсального признака.

Во-первых, не всякая недвижимость является дорогостоящей (все зависит от конкретных объектов).

Во-вторых, есть и движимые вещи, которые стоят на порядок дороже, например, автомобили, предметы искусства и т.д.

Доктор юридических наук, профессор Е.А. Суханов, в свою очередь, указывает на то, что недвижимое имущество - это понятие юридическое, а не фактическое. Обосновывает он это тем, что недвижимостью может признаваться «лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные вещные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация»<sup>2</sup>. Такая позиция подчеркивает значение недвижимости как объекта гражданского оборота. Для того, чтобы недвижимость участвовала в гражданском обороте, необходимо наличие права собственности. Для этого нужна государственная регистрация объявленного права.

Доктор юридических наук, профессор Б.М. Гонгало по этому поводу указывает, что «для признания вещи недвижимой требуется только прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоизмерного ущерба ее назначению. Обосновывает свою позицию он тем, что деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами, а государственная регистрация не является квалификационным признаком недвижимости»<sup>3</sup>.

Как показывает практика, различные мнения российских цивилистов, наличия критериев, предлагаемых законодательством для отграничения

---

<sup>1</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб.: Проспект, 2012. С. 53.

<sup>2</sup> Суханов Е.А. Сравнительное корпоративное право. М.: Статут, 2014. С. 120.

<sup>3</sup> Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (постатейный). 3-е издание, исправленное и дополненное / под ред. Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2016. С. 81.

недвижимых вещей от иных объектов, расположенных на земельных участках, порой бывает недостаточно.

Изучение практики регистрации прав на недвижимость показало, что разными органами технической инвентаризации одинаковые объекты в одних случаях признаются недвижимостью, а в других - нет. То есть возникновение объекта недвижимости зависит не от конкретных свойств и характеристик, а от признания и подтверждения государством его таковым (признание объекта недвижимостью гражданским законом).

Возникает закономерный вопрос: что представляет собой объект недвижимости?

Авторы Концепции развития гражданского законодательства утверждают, что «недвижимостью, в смысле гражданского права, может быть только объект, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>1</sup>. Если следовать такому подходу, получится, что признание встроенных помещений в здании самостоятельными в обороте недвижимыми вещами, будет одновременно отрицать существование здания в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Здание в этом случае следует рассматривать как объект лишь с технической, но не с юридической точки зрения.

Все объекты недвижимого имущества можно поделить на три группы. Первую группу составляют объекты, которые «являются недвижимыми в силу своих природных свойств, в том числе земельный участок, участки недр»<sup>2</sup>. Ко второй группе относятся недвижимые объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых невозможно без причинения ущерба их целостности и назначению. «Немаловажную роль в правовом положении таких видов недвижимого имущества сыграло закрепление

---

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 13.

<sup>2</sup> Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 13.



нового принципа земельного законодательства, устанавливающего единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами»<sup>1</sup>.

Следовательно, в этом случае будет реализован принцип земельного законодательства о единой судьбе земельного участка и прочно связанных с ним объектов, что является положительным моментом, влияющим на упорядочение оборота объектов недвижимого имущества.

Деление недвижимых вещей по природе на две категории, каждая из которой отвечает критерию неразрывной связи с землей, было искусственно проведено для того, чтобы выделить вторую категорию как обладающую еще одним дополнительным признаком - возможностью их перемещения с несоразмерным ущербом их назначению. Но указанные признаки (прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению) присущи не всем объектам недвижимости. «К тому же с развитием техники такой признак, как прикрепленность предмета к земле (основной критерий по действующему ГК РФ), является во многом формальным признаком и может потерять свое значение»<sup>2</sup>.

Схожей точки зрения придерживается Е.А. Суханов, полагающий, что «недвижимость представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию. С одной стороны, современный уровень техники давно позволяет «двигать» практически любые объекты, включая здания, сооружения и даже землю. С другой стороны, например, самовольно построенный объект, даже будучи тесно связанным с землей, не будет признан недвижимостью и не сможет стать объектом имущественного оборота. Речь, следовательно, идет об особом виде объектов гражданских

---

<sup>1</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14.

<sup>2</sup> Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Жилищное право. 2014. № 1. С. 56.

прав, нормальный оборот которых невозможен или затруднен в отсутствие их государственной регистрации»<sup>1</sup>.

По нашему мнению, в связи с изменениями в законодательстве, внесенными Федеральным законом от 13.07.2015 № 258-ФЗ<sup>2</sup>, даже развитие техники не способно воздействовать на такой признак недвижимого имущества, как неразрывная связь с землей, поскольку этой связи придается значение, способное влиять на образование единого объекта недвижимого имущества.

В то же время нельзя не согласиться с мнением о том, что «такие признаки недвижимого имущества, как «прочная связь с землей» и «несоразмерный ущерб» являются оценочными категориями, использование которых нередко вызывает практические сложности»<sup>3</sup>.

В третью группу входят объекты, признаваемые недвижимостью в силу иных причин, или, точнее, в силу специального указания в законе. Речь идет о водных и воздушных судах, судах внутреннего плавания, которые могут быть отнесены законом к недвижимым вещам. Перечисленные объекты не только свободно перемещаются без причинения ущерба целостности и назначению, но и специально созданы для этого. Как справедливо замечают некоторые авторы, «признание данных объектов недвижимостью обусловлено высокой их стоимостью и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота»<sup>4</sup>.

Некоторых авторов формулировка ст. 130 ГК РФ подводит к выводу о том, что общим критерием для объединения в понятие недвижимости весьма разных объектов выступает не связь с землей, не государственная регистрация, а другие свойства этих объектов.

---

<sup>1</sup> Гражданское право. В 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2015. С. 252.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4384.

<sup>3</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. С. 379.

<sup>4</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А. П. Сергеева. М.: Проспект, 2014. С. 272.

Так, В.А. Белов утверждает, что «причина выделения недвижимости в особое юридическое понятие в настоящее время коренится в особой организации ее оборота, а вовсе не в особых ее природных свойствах»<sup>1</sup>.

Отсюда, в юридической науке сложились две теории недвижимости.

Первая, наиболее распространенная, предлагает признавать недвижимостью вещи, которые имеют прочную связь с землей.

Представители второй концепции, ссылаясь на судебную практику, предлагают при определении признаков недвижимости руководствоваться критерием «связи прав владельца строения с землей, на котором оно построено», полагая, что «не надо признавать недвижимостью сооружения, построенные на чужой земле и временные строения»<sup>2</sup>.

По мнению В. Ельяшевич, «сооружения, построенные на чужой земле, в силу обязательственного права необходимо считать вещами подвижными, а строения, созданные в силу вещного права на эту землю, - недвижимыми вещами»<sup>3</sup>. Последняя теория может найти в современных правовых системах как сторонников, так и оппонентов, но очень трудно не считать недвижимостью здание, возведенное на земле, взятой в аренду.

Проведенный анализ понятия «недвижимость» в современном российском праве показал, что при анализе исследуемого вопроса авторы используют такие понятия, как «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь», «недвижимый объект», «недвижимая собственность». Перечисленные термины практически всегда либо не разъясняются, либо комментируются очень скупо и всегда в одном и том же ключе: чаще всего дается ссылка на ст. 130 ГК РФ или просто пересказывается ее содержание. Обнаружить работы, которые разграничивают указанные термины и дают им научное объяснение, нам не удалось. Исходя из этого, можем сделать вывод, что указанные термины используются как синонимы.

---

<sup>1</sup> Белов В.А. Практика применения гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Юрайт, 2011. С. 548.

<sup>2</sup> Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / А.Н. Гуев. 4-е изд., доп. и перераб. М.: Экзамен, 2016. С. 168.

<sup>3</sup> Ельяшевич В.Б. Продажа строений на чужой земле // Вестник гражданского права. СПб.: М.М. Винавер, 1916. № 1. С. 64.

Итак, можно сделать следующие выводы.

В соответствии с ч.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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ к недвижимым вещам отнес 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.

Понятие «недвижимость» включает в себя физическую, юридическую и экономическую сущности. Физическая сущность объекта недвижимости определяется физической неперемещаемостью земли и связанных с ней улучшений. Юридическое понятие включает комплекс связанных с материальным объектом недвижимости прав и обременений. Экономическая сущность объекта недвижимости связана с присвоением дохода от использования этого объекта.

Под объектом недвижимого имущества в научной литературе понимается индивидуально-определенная вещь, способная быть объектом гражданских прав только с момента государственной регистрации, изменение сферы использования которой невозможно без нанесения ей несоразмерного ущерба либо без сохранения ее правового статуса, а также имеющая особую сферу назначения и применения, которая требует повышенного публичного внимания.

## 1.2. Классификация объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости имеет большое теоретическое и практическое значение, прежде всего для их оценки. В настоящее время в научной литературе встречаются различные виды классификаций объектов недвижимости.

По созданию выделяют природные, рукотворные, смешанные объекты недвижимости. К природным объектам недвижимости закон относит земельные участки и участки недр (ч. 1 ст. 130 ГК РФ). Свобода владения, пользования и распоряжения землей и природными ресурсами ограничивается экологическими и иными требованиями (ч. 3 ст. 209, ч. 3 ст. 261 ГК РФ), а их отчуждение или переход от одного лица к другому иными способами допускается в той мере, в какой это допускается природоресурсным законодательством (ч. 3 ст. 129 ГК РФ).

Рукотворные объекты недвижимости созданы человеческим трудом. В частности, право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ).

Смешанные виды объектов недвижимости, при которых в природные объекты вложен человеческий труд. Например, мелиоративные системы подлежат паспортизации; осуществление мелиоративных мероприятий не должно приводить к ухудшению состояния окружающей среды; мелиоративные мероприятия должны осуществляться с соблюдением требований природоресурсного законодательства (ст. 20, 32 ФЗ «О мелиорации земель»<sup>1</sup>), и за нарушение правил эксплуатации мелиоративных систем предусмотрена административная ответственность (ст. 10.10 КоАП

---

<sup>1</sup> О мелиорации земель: Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ (ред. от 05.04.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 142; Правила эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений (утв. Министерством сельского хозяйства и продовольствия РФ 26 мая 1998 г.) (согласовано МПР России, Госкомземом и Госкомитетом Российской Федерации по охране окружающей среды) // Консультант Плюс. Законодательство.

РФ<sup>1</sup>). Иначе говоря, эксплуатация природных объектов, которые преобразованы человеческим трудом, должна осуществляться с соблюдением особых правил, обусловленных природными свойствами данных объектов.

По свойствам объектов недвижимости их можно подразделить по структуре, по значимости вещей.

По структуре объекты недвижимости делятся на неделимые (простые) и сложные (делимые).

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части (п. 1 ст. 133 ГК РФ). Это объективное свойство неделимой вещи порождает особые виды правоотношений в отношениях общей собственности на нее, т.е. когда она принадлежит нескольким собственникам (сособственникам) одновременно. Поэтому закон предусмотрел правоотношения по денежному выкупу доли сособственника, выходящего из общей собственности (ч. 4 ст. 252 ГК РФ), а также особые правоотношения при разделе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 258 ГК РФ).

Если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное (ст. 134 ГК РФ). Например, жилой дом с надворными постройками, гаражом, сауной, придомовым земельным участком и т.д., несмотря на разное целевое назначение входящих в данный комплекс объектов, признается единой сложной вещью, поскольку земельное законодательство основывается на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками

---

<sup>1</sup> Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 03.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 1 п. 1.5 ЗК РФ), а действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное (ст. 134 ГК РФ).

По значимости вещей объекты недвижимости делятся на главные вещи и принадлежности. Согласно ст. 135 ГК РФ, вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

По оборотоспособности недвижимые объекты можно подразделить на три вида: изъятые из оборота, ограниченно оборотоспособные, свободные в обороте.

Изъятые из оборота (ч. 1 ст. 129 ГК РФ). Например, по одному арбитражному делу суд разъяснил, что имущество коммерческой организации, имеющее мобилизационное назначение, не может отчуждаться и направляться в гражданский оборот, так как такое отчуждение приведет к нарушению предписаний федерального законодательства, целью которых является обеспечение обороноспособности и безопасности государства<sup>1</sup>.

По другому делу суд счел необоснованным довод о том, что спорный объект недвижимости (здание завода) был запрещен к реализации ФЗ «О государственном оборонном заказе»<sup>2</sup>, сославшись при этом на положения ч. 2 ст. 129 ГК РФ и указав, что предметом спорной сделки являлось здание в освобожденном виде без производственных мощностей, перемещенных в другое помещение.

По мнению суда, исходя из положений ч. 1 ст. 129 ГК РФ, изъятые из оборота вещи не могут каким-либо образом отчуждаться или переходить от одного лица к другому, а, следовательно, такие вещи не могут иметь и

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС УО от 17.07.2006 № Ф09-6192/06-С6 по делу № А60-4668/2006 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.12.2006 № 12805/06 по делу № А40-3599/05-79-19 // Консультант Плюс. Судебная практика.

товарную (денежную) стоимость, определяемую потребительскими свойствами товара<sup>1</sup>.

Ограниченно оборотоспособные объекты недвижимости, - это объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (ст. 129 ч. 2 ГК РФ).

Как определено судом, ГК РФ требует, чтобы объекты, изъятые из оборота, были прямо указаны в законе, а ограниченно оборотоспособные объекты определялись в порядке, установленном законом<sup>2</sup>.

Поэтому суд разъяснил, что по правилам, установленным ст. 52 ЗК РФ и ст. 129 ГК РФ, отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется с учетом предусмотренных ст. 27 ЗК РФ ограничений оборотоспособности земельных участков<sup>3</sup>.

Не может быть применим к объектам гражданских прав, изъятым из оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению, институт добросовестного приобретателя. Иное толкование противоречило бы императивным нормам ст. 129 ГК РФ<sup>4</sup>.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте (ч. 1 ст. 129 ГК РФ). Например, суд определил, что поскольку скважина минеральной воды в виде ее сооружений не относится к недрам согласно определению недр,

---

<sup>1</sup> Постановление Федерального Арбитражного Суда Поволжского округа от 24.05.2010 по делу № А57-5480/2009 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Постановление Федерального Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 14.07.2005 № Ф04-4426/2005 (13024-А02-20) // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 11.12.2006 № Ф09-10167/06-С6 по делу № А50-7898/2006 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>4</sup> Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 08.06.2004 № КГ-А40/4640-04-П // Консультант Плюс. Судебная практика.



содержащемуся в Законе РФ «О недрах»<sup>1</sup>, то такие сооружения законодательством не исключены из гражданского оборота<sup>2</sup>.

Исходя из анализа нормативных актов и научных источников<sup>3</sup>, требований российских и международных стандартов оценки<sup>4</sup>, а также из практики оценки объектов недвижимости, последние могут классифицироваться по следующему набору независимых основных признаков или оснований:

- по типу сущности;
- по видам основных элементов;
- по наличию или отсутствию основных элементов и их доработок;
- по составу основных элементов;
- по функциональному назначению;
- по виду жилой застройки;
- по виду нежилой застройки;
- по специализации;
- по доходности;
- по времени экспозиции<sup>5</sup> (Приложение 1).

Этот перечень классификационных признаков не является исчерпывающим и при необходимости может быть либо дополнен другими независимыми основаниями классификации, либо сокращен.

По типу сущности, как детально показал Е.С. Озеров, «объекты недвижимости представляют собой совокупность физической и юридической

---

<sup>1</sup> О недрах: Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 05.04.2016) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

<sup>2</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 3531/00 от 16.07.2002 - 10/ 02, 61 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Приказ Комитета по градостроительству и архитектуре администрации города Санкт-Петербурга от 15.12.2004 № 112 // Консультант Плюс. Законодательство; Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2013. С. 71.

<sup>4</sup> Распоряжение Минэкономразвития России от 16.06.2014 № 132Р-УА «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки» // Консультант Плюс. Законодательство; Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

<sup>5</sup> Григорьев А.В., Козин П.П., Козин П.А. Укрупненная классификация объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 60.

сторон»<sup>1</sup>. Это деление подчеркивает то обстоятельство, что объекты недвижимости являются «не только объектами материального мира, но и имеют определенные пакеты прав и обременений, которые подлежат оценке»<sup>2</sup>.

Объекты недвижимости по видам основных элементов разделяют на землю и улучшения (застройка).

По наличию или отсутствию основных элементов земля может быть свободной или с застройкой (улучшениями). Под застройкой (в частности здания, сооружения, инфраструктура и коммуникации, насаждения и другое) понимается «все то, что сделано руками человека, потребовало вложения его труда и расходования ресурсов, а также занимает какой-нибудь участок и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба его назначению»<sup>3</sup>.

По наличию или отсутствию доработок элементов застройка может быть готовой; требующей завершения строительства (так называемые, «объекты незавершенного строительства»), требующая ремонта, снова или реконструкции.

Под готовой застройкой понимается «застройка, строительство (ремонт или реконструкция) которой полностью завершено, и готовая к эксплуатации»<sup>4</sup>. Основные элементы юридической сущности (права и обременения) объектов недвижимости могут быть в виде их определенного пакета или отсутствовать.

По составу основных элементов свободная земля может быть в виде земельных участков, участков недр, обособленных водных объектов, участков леса и т. п.; застройка - в виде зданий, сооружений, инфраструктуры и коммуникаций, насаждений и прочее; права - в виде собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды и т.п.;

---

<sup>1</sup> Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2013. С. 45.

<sup>2</sup> Там же. С. 46.

<sup>3</sup> Рыженков А.Я. К вопросу о понятии и содержании недвижимого имущества как объекта гражданских прав // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2015. № 2. С. 56.

<sup>4</sup> Пашина А.Р. К вопросу понятия недвижимости: вопросы теории и практики // Вестник Волжского Университета им. В.Н. Татищева. 2014. № 4. С. 11.

обременения - в виде сервитутов, зонирования, охраны памятников, ипотеки и прочее.

По функциональному назначению объекты недвижимости можно разделить на три большие группы: с жилой застройкой, нежилой застройкой, а также суда, иное имущество.

Жилая застройка - это застройка соответствующих земельных участков объектами жилого назначения.

Нежилая застройка - это застройка земельных участков объектами нежилого функционального назначения.

По виду жилая застройка может представлять собой:

- жилые дома и дома специального назначения;
- дачи, коттеджи, садоводческие домики;
- гостиницы, дома для приема гостей, центры обслуживания туристов<sup>1</sup>.

Жилые дома (усадебные, одно-, двухквартирные, блокированные дома типа «таунхауз», многоквартирные), дома специального назначения (для престарелых и семей с инвалидами, общежития) предназначены для постоянного проживания. Дачи, коттеджи, садоводческие домики предназначены для сезонного проживания. Гостиницы, дома для приема гостей, а также центры обслуживания туристов используются для временного проживания. По виду нежилая застройка может быть:

- административной (государственные административные, офисные, банковские, научно-исследовательские, проектные и подобные здания и комплексы);
- культуры и искусства;
- торговой, общественного питания и бытового обслуживания;
- промышленной;
- складской;
- спортивно-развлекательной;

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Недвижимое имущество: Законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2015. № 11. С. 20.

- медицинско-оздоровительной;
- религиозно-культурной (церкви, монастыри и т. п.);
- сельскохозяйственной;
- в виде инженерной, транспортной инфраструктуры и коммуникаций;
- в виде зеленых насаждений (парки, скверы, сады и т. п.);
- другой (территории военных объектов, для складирования отходов)<sup>1</sup>.

Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания также могут быть вписаны в предлагаемую классификацию, но со своей спецификой. В частности, «земля как основной элемент физической сущности отсутствует, но всегда присутствует необходимость особой государственной регистрации этих объектов»<sup>2</sup>.

По специализации все объекты недвижимости можно разделить на две большие основные группы: неспециализированные и специализированные.

Неспециализированные объекты недвижимости - это «такие объекты недвижимости, которые не ограничиваются конкретным видом использования и продаются на открытом, конкурентном, активном, симметричном рынке»<sup>3</sup>. В оценке таких объектов могут быть применены все имеющиеся подходы, методы и техники оценки. Как правило, неспециализированные объекты недвижимости на соответствующих рынках являются более ликвидными, чем специализированные.

Специализированные объекты недвижимости - это «такие объекты, которые ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или асимметричный рынок, либо вообще такового не имеющие»<sup>4</sup>. При оценке подобных объектов недвижимости может быть применен ограниченный набор подходов, методов

---

<sup>1</sup> Киселева А.О., Ключниченко В.Н. Систематизация характеристик недвижимого имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 5. С. 23.

<sup>2</sup> Рыженков А.Я., Анисимов П.В. О некоторых теоретических проблемах совершенствования законодательства о недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8. С. 47.

<sup>3</sup> Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2015. № 5. С. 13.

<sup>4</sup> Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Жилищное право. 2014. № 1. С. 63.

и техник оценки, причем зачастую требуется их модификация или доработка.

По доходности объекты недвижимости также можно условно разделить на две основные группы: доходные и не доходные объекты. Доходными или не доходными объектами недвижимости могут быть объекты как с жилой, так и с нежилой застройкой, как специализированные, так и неспециализированные.

По времени экспозиции при продаже объекты недвижимости можно разделить на объекты недвижимости с рыночным и нерыночным временем экспозиции.

«Для неспециализированных, доходных, с рыночным временем экспозиции объектов недвижимости, если не установлено другое, как правило, должна определяться рыночная стоимость»<sup>1</sup>. Поэтому разделение объектов недвижимости по специализации, доходности и времени экспозиции является фундаментом для определения вида оцениваемой стоимости, прежде всего в разрезе ее «рыночности» (либо рыночная стоимость объекта недвижимости, либо другой вид стоимости - специальная стоимость или стоимость, отличная от рыночной).

На наш взгляд, предложенная классификация имеет практическое значение, так как предоставляет возможность реализации следующих направлений исследования объектов недвижимости:

- изучение и укрупненное описание объектов недвижимости на основе предложенного в классификации комплексного структурного подхода;
- разработка детальных классификаций каждого элемента и вида застройки объектов недвижимости;
- определение вида оцениваемой стоимости;
- выбор подходов, методов и техник для оценки конкретных объектов недвижимости.

---

<sup>1</sup> Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Жилищное право. 2014. № 1. С. 64.

Изложенное позволяет сделать следующие выводы.

1. Существуют основные виды объектов недвижимости:

- 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;

- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

- 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, и иное недвижимое имущество, признанное таковым законом.

2. В настоящее время в научной литературе встречаются различные виды объектов недвижимости.

Объекты недвижимости классифицируются по следующим критериям: по их созданию - на природные, рукотворные и смешанные; по их свойствам - на простые (неделимые) и сложные; по их значимости - на главные вещи и принадлежности; по оборотоспособности - на изъятые из оборота, ограниченно оборотоспособные и на свободные в гражданском обороте. Объекты недвижимости классифицируются по таким признакам как сущность; виды основных элементов; наличие или отсутствие основных элементов и их доработок; состав основных элементов; функциональное назначение; вид жилой и нежилой застройки; специализация; доходность.

## 2. Понятие и правовой режим машино-мест как особых объектов недвижимости

### 2.1. Понятие машино-место как объект недвижимости

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ<sup>1</sup>, в соответствии с которым машино-места, наряду с жилыми и нежилыми помещениями, подлежат отнесению к недвижимым вещам. Прежде всего, представляется необходимым определить юридическую природу машино-места.

Проанализируем какие подходы к определению машино-места существовали в рамках российского правопорядка до 1 января 2017 года.

В научной литературе и судебной практике сложились два подхода определения юридической природы машино-места.

Первая позиция была высказана в пользу признания за машино-местом статуса самостоятельного объекта гражданских прав.

Г.В. Синцов исходил из того, что «машино-место, не обособленное конструктивными элементами и представляющее собой двухмерный объект, обладает свойством дискретности. Пространственное обособление объектов представляет собой лишь частный ее случай. Обособить же такой объект, как машино-место, возможно с помощью ряда приемов качественного анализа и учета применительно к кадастровому учету недвижимого имущества»<sup>2</sup>.

С точки зрения И.В. Петрова, «самостоятельное функциональное предназначение, возможность независимого использования машино-места, его оборотоспособность также служат предпосылками необходимости выделения его в качестве самостоятельного объекта гражданских прав»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016 № 27 (часть II). Ст. 4248.

<sup>2</sup> Синцов Г.В. Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 14.

<sup>3</sup> Петров И.В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав // Общество и право. 2016. № 3. С. 119.

По мнению А.Л. Ильиных, «законодательная конструкция доли в праве собственности на объект, в котором расположены машино-места (ст.245-252 ГК РФ), является основной альтернативой признанию машино-места самостоятельным объектом гражданских прав. Тем не менее, она существенно затрудняет реализацию правомочия по распоряжению данным объектом, поскольку ст.250 ГК РФ устанавливается преимущественное право покупки продаваемой доли для остальных участников долевой собственности»<sup>1</sup>.

Р. Бевзенко 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 вещей»<sup>2</sup>.

Ю.В. Старцева подчеркивала, что «на имущество, оставшееся в результате выделения машино-мест, следует распространить режим общей долевой собственности, аналогичный установленному в ст.290 ГК РФ режиму общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме»<sup>3</sup>.

Противоположная позиция не признавала за машино-местом статус самостоятельного объекта гражданских прав.

О.А. Рузакова и А.Б. Рузаков приводят следующие аргументы: «Законодатель термин «машино-место» не употребляет. Для машино-мест даже не предусмотрено правильное написание термина, поскольку в некоторых случаях употребляется термин «машиноместо», а в других разгах - «машино-место»<sup>4</sup>. К.С. Гульятёв подчёркивал, что «легальное определение данного термина в федеральном законодательстве отсутствует, что весьма

---

<sup>1</sup> Ильиных А.Л. Определение роли машино-мест в системе объектов кадастра недвижимости // Интерэкспо гео-сибирь. 2016. № 2. С. 143.

<sup>2</sup> Бевзенко Р. Машино место: как лучше урегулировать принадлежность // [http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf)

<sup>3</sup> Старцева Ю.В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // [http://www.m-logos.ru/img/U\\_Starceva\\_mashinomesto\\_kruglii\\_stol\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/U_Starceva_mashinomesto_kruglii_stol_21092015.pdf)

<sup>4</sup> Рузакова О.А., Рузаков А.Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 30.



затрудняет правовое регулирование отношений по использованию машино-мест»<sup>1</sup>.

Позиция относительно признания машино-места объектом недвижимого имущества находит свое отражение на уровне законодательства субъектов РФ. В Постановлении Правительства г. Москвы «О проведении эксперимента по эксплуатации электромобилей и въезду транспортных средств на особо охраняемую природную территорию регионального значения «Памятник природы «Серебряный Бор» и ее охранную зону»<sup>2</sup> машино-место рассматривается как часть земельного участка, предназначенная для размещения одного легкового автомобиля без прицепа в пределах отведенного участка. Из такого определения следует, что машино-место прочно связано с землей и, соответственно, подпадает под определение недвижимого имущества.

В Определении ВАС РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11<sup>3</sup> было указано на существование в судебной практике двух подходов к определению понятия машино-места.

Первый подход состоял в том, что государственной регистрации подлежало право долевой собственности на помещение паркинга с отдельными парковочными местами, о пользовании каждым из которых сособственники впоследствии договаривались путем заключения соглашения о порядке пользования общим имуществом. Такая позиция не признает машино-место, которое не подпадает по своим характеристикам под классическое определение недвижимой вещи как таковой<sup>4</sup> (не является

---

<sup>1</sup> Гулятьев К.С. Тезисы к круглому столу Юридического института «М-Логос» «Правовая природа машино-мест». URL: [http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev_tezis_21092015.pdf)

<sup>2</sup> Постановление Правительства г. Москвы от 17.03.2009 № 206-ПП «О проведении эксперимента по эксплуатации электромобилей и въезду транспортных средств на особо охраняемую природную территорию регионального значения «Памятник природы «Серебряный Бор» и ее охранную зону» // Консультант Плюс. Законодательство.

<sup>3</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>4</sup> Бевзенко Р. Машиноместо: как лучше урегулировать принадлежность // [http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf)

обособленным участком, поскольку у него, как правило, отсутствуют физические границы и долгосрочная маркировка<sup>1</sup>).

Так, например, приверженность аналогичной позиции была продемонстрирована в постановлениях Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 по делу № А05-9845/2010<sup>2</sup>, от 19.09.2011 по делу № А05-4359/2011<sup>3</sup>, а также в постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 по делу № А33-10690/2007<sup>4</sup>.

В ряде случаев суды указывали, что пользователь парковочного места является долевым собственником данной недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования соответствующей недвижимой вещью (Постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04<sup>5</sup>, Постановление ФАС Московского округа от 17.06.2010 № КГ-А41/4490-10 по делу № А41-21793/09<sup>6</sup>).

В соответствии со вторым подходом, машино-место определяется в качестве недвижимой вещи, которая зарегистрирована в Росреестре как помещение. Отнесение парковочного места к помещениям при проведении государственной регистрации, как видится, объясняется определенными особенностями ведения кадастра объектов недвижимости. Однако, это принципиально разные объекты. Так, например, у помещения, в отличие от участка некой поверхности, обозначенного краской, (машино-места), наличествуют четкие физические границы - характерный признак недвижимой вещи.

---

<sup>1</sup> Старцева Ю.В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // [http://www.m-logos.ru/img/U\\_Starceva\\_mashinomesto\\_kruglii\\_stol\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/U_Starceva_mashinomesto_kruglii_stol_21092015.pdf)

<sup>2</sup> Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 по делу № А05-9845/2010 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2011 по делу № А05-4359/2011 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>4</sup> Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 по делу № А33-10690/2007 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>5</sup> Постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>6</sup> Постановление ФАС Московского округа от 17.06.2010 № КГ-А41/4490-10 по делу № А41-21793/09 // Консультант Плюс. Судебная практика.

Так, в практике ряда судов отчетливо прослеживалась тенденция к признанию парковочных мест индивидуально-определенной недвижимой вещью. Наблюдался ряд решений о признании права собственности на машино-место как на нежилое помещение, о чем говорилось ранее, а также о государственной регистрации права на данные «объекты», в случаях, когда Росреестр отказывал в ней их приобретателям. Примеры таких судебных актов: постановления ФАС Московского округа от 12.05.2011 по делу № А40-95060/10<sup>1</sup>, от 23.05.2011 по делу № А40-95180/10<sup>2</sup>, от 07.07.2014 по делу № А40-77050/13<sup>3</sup>.

Практике известно много случаев, когда в процессе рассмотрения дела сторонам, возмездно приобретшим место на парковке, необходимо было доказать обособленность и изолированность (наличие границ) машино-места для того, чтобы признать его недвижимостью. Суды в этих случаях нередко вставали на сторону «владельцев» парковочных мест, аргументируя свои решения тем, что номер, площадь, отображение границ конкретных машино-мест в техническом паспорте и кадастровом паспорте помещения, обладание их самостоятельной ценностью являются достаточными основаниями для признания их объектами недвижимости (постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2014 по делу № А41-12292/14<sup>4</sup>, от 23.10.2014 по делу № А41-12290/14<sup>5</sup>, от 27.10.2014 по делу № А41-12320/14<sup>6</sup>; Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2014 по делу № А41-9357/14<sup>7</sup>).

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Московского округа от 12.05.2011 по делу № А40-95060/10 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Московского округа от 23.05.2011 по делу № А40-95180/10 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Московского округа от 07.07.2014 по делу № А40-77050/13 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>4</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2014 по делу № А41-12292/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>5</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2014 по делу № А41-12290/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>6</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2014 по делу № А41-12320/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>7</sup> Постановление ФАС Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2014 по делу № А41-9357/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

В некоторых случаях суды, опираясь на данные технических (кадастровых) паспортов, признают машино-место недвижимым имуществом - помещением в составе другого объекта недвижимости: нежилого помещения (парковочного зала) или нежилого здания (Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2008 № КГ-А40/4518-08-1,2 по делу № А40-49509/07-63-401<sup>1</sup>, Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.11.2008 № Ф08-7047/2008 по делу № А53-11540/2007-С2-50<sup>2</sup>, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2009 № 09АП-21382/2009-ГК<sup>3</sup>, Апелляционное определение Московского городского городского суда от 28.01.2013 по делу № 11-3130<sup>4</sup>, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.08.2013 по делу № А79-13084/2012<sup>5</sup>, Постановление ФАС Московского округа от 05.09.2014 № Ф05-8719/2014 по делу № А41-65159/13<sup>6</sup>).

Определением Верховного Суда РФ от 27.05.2015 № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14<sup>7</sup> машино-место признано объектом недвижимости и подтверждена правомерность регистрации перехода права на него по договору купли-продажи. Судебной практикой подтверждено, что машино-место может быть предметом договора аренды недвижимости, ипотеки, на него может быть наложен арест как на объект недвижимого имущества (Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2016 № 305-ЭС16-926 по делу №

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2008 № КГ-А40/4518-08-1,2 по делу № А40-49509/07-63-401 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 27.11.2008 № Ф08-7047/2008 по делу № А53-11540/2007-С2-50 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2009 № 09АП-21382/2009-ГК // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>4</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 28.01.2013 по делу № 11-3130 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>5</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.08.2013 по делу № А79-13084/2012 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>6</sup> Постановление ФАС Московского округа от 05.09.2014 № Ф05-8719/2014 по делу № А41-65159/13 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>7</sup> Определение Верховного Суда РФ от 27.05.2015 № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

А40-141733/14<sup>1</sup>, Постановление ФАС Московского округа от 12.02.2014 № Ф05-17779/2013 по делу № А40-4248/13-37-17<sup>2</sup>).

Споры о правовой природе машино-места как объекта гражданских прав затрагивали и такие жилищные правоотношения, как оплата расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оплата коммунальных платежей и др.

В связи со спором 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-места, Высшим Арбитражным Судом РФ была высказана позиция о том, что площади машино-мест в многоквартирном доме относятся к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений, а не рассматриваются отдельными помещениями, находящимися в частной собственности. При этом Президиум сделал несколько оговорок, указав, в частности, что при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию с понижающим коэффициентом не затрагиваются права собственности граждан на машино-места<sup>3</sup>.

Таким образом, машино-место - это особый объект недвижимости, относящийся к иному недвижимому имуществу и не подпадающий ни под один из классифицируемых объектов недвижимости.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что до 1 января 2017 года в правоприменительной практике и в юридической литературе сложились два доминирующих варианта определения машино-места:

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2016 № 305-ЭС16-926 по делу № А40-141733/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Московского округа от 12.02.2014 № Ф05-17779/2013 по делу № А40-4248/13-37-17 // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>3</sup> Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 по делу № А40-29754/2012 // Консультант Плюс. Судебная практика.

1) машино-место признавалось самостоятельным объектом недвижимости, т.е. оно является недвижимым имуществом, представляющим собой помещение в составе другого объекта недвижимости (нежилого помещения (парковочного зала) или нежилого здания);

2) машино-место самостоятельной вещью не является, а представляет собой часть недвижимой вещи -нежилого помещения или нежилого здания, а пользователь парковочного места является долевым собственником данной недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования.

Как следствие, возникла существенная необходимость в законодательных изменениях, которые могли бы разрешить данную проблему. Результатом осознания надобности в данных нововведениях и стал законопроект<sup>1</sup>, внесенный в Госдуму Правительством РФ, и впоследствии ставший законом.

## 2.2. Виды машино-мест

В настоящее время при рассмотрении вопроса о возможности признать машино-место в качестве самостоятельной вещи необходимо проанализировать его внешние характеристики. Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>2</sup> помещением признается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (стенами, перегородками и иными ограждающими конструкциями. – Примечание автора ВКР).

---

<sup>1</sup> Законопроект № 720000-6 О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Дата внесения в ГД РФ: 12.02.2015. Вид закона: Федеральный закон. Инициаторы: Правительство РФ // <https://www.eg-online.ru/document/law/316949/>

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

Машино-место, границы которого определяются линиями разметки на покрытии пола (большинство машино-мест «индивидуализируются» именно таким образом), не отвечает указанным признакам помещения. В таком случае права на машино-место оформляются как право на долю в общей долевой собственности на здание или помещение<sup>1</sup>. Несмотря на это, в г. Москве получила распространение практика регистрации права собственности на машино-место как на помещение: к 2015 году были зарегистрированы права собственности на 184100 машино-мест<sup>2</sup>.

Применение режима общей долевой собственности на здание или помещение, в котором размещены машино-места, имеет свои сложности.

Во-первых, осуществление прав долевого собственника возможно только по соглашению с другими собственниками. При недостижении согласия порядок пользования собственностью будет определяться решением суда (ст. 247 ГК РФ).

Во-вторых, необходимо соблюдать право преимущественной покупки другими собственниками в случае намерения реализовать машино-место (ст. 250 ГК РФ). Данные требования в настоящее время усложняют пользование и распоряжение машино-местами, повышают трансакционные издержки таких собственников. Таким образом, нововведения призваны установить единые правила для машино-мест вне зависимости от способности их изолировать и индивидуализировать в качестве помещений.

В пункте 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ<sup>3</sup> (ГрадК РФ) указано, что машино-местом 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

---

<sup>1</sup> Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места» // Консультант Плюс. Законодательство.

<sup>2</sup> Тезисы К.С. Гульяева к круглому столу Юридического института «М-Логос» «Правовая природа машиномест». URL: [http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev_tezis_21092015.pdf)

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Кадастровый учет машино-места осуществляется на основе предоставленного технического плана, который составляется исходя из сведений, указанных в разрешении на ввод здания или сооружения, в которых расположено машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки (ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>).

Как следует из свода правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99\*. Стоянки автомобилей»<sup>2</sup>, 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).

Определен допустимый размер машино-места. Согласно приказу Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 № 792<sup>3</sup>, минимальный размер машино-места должен составлять 5,3 х 2,5 м, а максимальный – 6,2 х 3,6 м. Максимально допустимые размеры машино-места рассчитаны исходя из максимальных габаритов (длины и ширины) легковых автомобилей, размещаемых на машино-местах, с учетом минимально допустимых зазоров

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>2</sup> Свод правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99\*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/9) // Консультант Плюс. Законодательство.

<sup>3</sup> Приказ Министерства экономического развития РФ от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» // Консультант Плюс. Законодательство.



безопасности, расстояния между автомобилями на местах стоянки и конструкциями здания. При несоответствии площади образуемого машино-места данным требованиям осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права будет приостановлено (п. 53 ч. 1 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, на плане здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места (ч. 6.1 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если границы геометрической фигуры помещения определяются внутренними сторонами стен такого помещения, то границы фигуры машино-места устанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между точками границ машино-места.

В результате этих действий границы машино-места определяются в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Данный порядок определения границ позволяет устанавливать местонахождение машино-мест и избежать их отображения в отрыве от этажа или помещения.

Однако, требования к размеру машино-мест не применяются к уже внесенным в Единый государственный реестр недвижимости и сделок с ним (далее - ЕГРП) объектам недвижимости, которые соответствуют иным характеристикам машино-места (ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

Как следует из положений ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, все объекты, получившие отражение в ЕГРП и имеющие

характеристики машино-места, данные в новом Законе, признаются таковыми без внесения каких-либо изменений в соответствующие разделы реестра. В то же время, собственники таких машино-мест вправе подать заявление в регистрирующий орган для изменения сведений об их объектах, которые указаны в качестве помещений, как машино-мест. Собственники долей в праве общей собственности на здание (помещение), предназначенное для размещения транспортных средств, могут осуществить выдел в натуре своих долей и зарегистрировать право собственности на свои машино-места. Для этого необходимо произвести кадастровый учет и подтвердить свое право на конкретное машино-место, предоставив соответствующее соглашение или решение общего собрания собственников, которым определен порядок пользования зданием (помещением). Если такого соглашения (решения) нет, требуется получить согласие иных участников долевой собственности для выдела своей доли (ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

Также стоит отметить, что машино-место, в связи с тем, что оно будет относиться к недвижимым вещам, с момента вступления Закона в силу может быть предметом ипотеки (пп. 6 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке»<sup>1</sup>).

Немаловажно и то, что по закону ранее выданные документы на машино-места не требуют замены или внесения в них изменений так же, как и не требуется внесения изменений в запись ЕГРН. Документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества, и в которых машино-место указывается в качестве вида объекта недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления, если они получены до момента вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ. Иными словами, правовой

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

режим машино-мест, установленный двумя вышеописанными подходами в отношении конкретных парковочных мест, сохраняется.

Таким образом, правовая регламентация машино-мест с 1 января 2017 года максимально приближена к регулированию нежилых помещений. Существенным отличием от помещений является только отсутствие свойства осязаемости границ таких объектов недвижимости. Хотя машино-места и не обладают признаками недвижимой вещи (п. 1 ст. 130 ГК РФ), их отнесение к указанной группе вещей вызвано практическими соображениями в целях обеспечения стабильного оборота машино-мест.

Итак, можно сделать следующие выводы.

1. С принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступившего в силу с 01.01.2017) получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

2. В пункте 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ указано, что машино-местом 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).

3. Минимальный размер машино-места должен составлять 5,3 x 2,5 м, а максимальный – 6,2 x 3,6 м. 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. 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 Федерального закона № 218-ФЗ).

4. 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.

### 3. Порядок предоставления и регистрация прав на машино-место

Для получения права собственности гражданина на машино-место, которое в дальнейшем предстоит зарегистрировать, нужны основания. К ним относится следующее:

- заключенный с застройщиком договор долевого участия о возведении объекта, на основании которого у лица возникает право на вновь построенное машиноместо;

- оформленный посредством осуществления купли-продажи, дарения или иной сделки, переход права гражданину на зарегистрированное ранее машино-место;

- полученное правопреемником свидетельство о праве на наследство, посредством которого он может переоформить парковочное место, доставшееся от наследодателя, на свое имя.

Документы, необходимые для оформления машино-места в собственность:

- паспорт заявителя;

- документ-основание;

- договор о долевом строительстве, акты приема-передачи машино-места, а также иная документация, подтверждающая возведение и сдачу в эксплуатацию объекта;

- договор ипотеки, а также иные документы, предоставляемые банком, в том случае, если право собственности на машино-место подлежит регистрации с обременением;

- согласие супруга, оформленное нотариально. Его необходимо получить гражданину, который продает или дарит машино-место, приобретенное в период законного брака. В ряде случаев, регистратор может затребовать согласие супруга покупателя (например, при регистрации права собственности с обременением). Следует особо оговорить, что согласие супруга необходимо в двух случаях: когда зарегистрировано право

собственности на машино-место и когда машино-место находится в долевой собственности)

- правоустанавливающие документы, которые имеются у продавца (дарителя) машино-места: выписка из ЕГРП;

- документ, который подтверждает уплату гражданином государственной пошлины за регистрационные действия в отношении объекта<sup>1</sup>. При расчете налога на имущество физических лиц за машино-место исходя из кадастровой стоимости применяется налоговая ставка не более 0,1% (п. 1 ч. 2 ст. 406 Налогового кодекса РФ<sup>2</sup>, далее – НК РФ).

Важно отметить, что уполномоченный сотрудник может запросить дополнительные документы, приостановив при этом процесс регистрации на период до трех месяцев. В том случае, если гражданин не успевает представить дополнительные документы в установленное время, по его заявлению срок может быть продлен до шести месяцев.

Следует особо оговорить, что до 1 января 2017 года единственным признаком, индивидуализирующим машино-место, являлся его номер и границы, нанесенные краской на полу. Судебная практика считала это недостаточным для признания машино-места самостоятельным объектом недвижимости. Так, в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда указано, что спорные машино-места нельзя признать помещениями, поскольку у них нет наружных стен, границы обозначены условными линиями на полу. Одновременно суд указал, что общество вправе обратиться в бюро технической инвентаризации с заявлением о выдаче технического плана на многоуровневый паркинг с условными обозначениями и нумерацией машино-мест, с указанием площади каждого машино-места для последующей выдачи кадастровых паспортов<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Доказательств об уплате государственной пошлины за регистрационные действия в отношении объекта не требуют.

<sup>2</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. 04.05.2017) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

<sup>3</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2015 № 10АП-15550/2014 по делу № А41-44784/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

В соответствии с ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup> (далее – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ) кадастровый учет машино-места осуществляется на основе технического плана. Именно наличие технического плана будет являться юридическим основанием для представления документов на учет и последующих регистрационных действий.

Составляется технический план на основании сведений, содержащихся:

- в разрешении на ввод в эксплуатацию здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- в проектной документации здания (сооружения), в котором расположено машино-место;
- в проекте перепланировки и акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки<sup>2</sup>.

Специальные условия по оформлению плана на машино-место регламентированы в ч. 6.1 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Основными элементами, позволяющими сформировать данный объект, являются:

- определение местоположения машино-места в привязке к поэтажному плану строения либо к плану одноэтажного здания;
- закрепление границ данного объекта.

Местоположение части стоянки для размещения транспортного средства определяется путем размещения геометрической фигуры, совпадающей по контурам с границами машино-места, в графической форме на поэтажном плане либо на плане строения. Для этого действия инженеру необходимо установить границы обследуемой единицы.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>2</sup> Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2016 № 689 «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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 // Консультант Плюс. Законодательство.

Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

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 (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки)), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Несоответствие площади образуемого машино-места этим требованиям является основанием для приостановления процесса постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности.

После установления всех необходимых параметров машино-места, данные вносятся в технический план<sup>1</sup>. До 1 июля 2017 года для осуществления государственного кадастрового учета могут быть представлены технические планы, подготовленные в соответствии с требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до 1 января 2017 года, и подписанные усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера до этой даты (п. 2 Приказа Минэкономразвития России от 01.11.2016 № 689<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 01.11.2016) «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» // Консультант Плюс. Законодательство.

<sup>2</sup> Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2016 № 689 «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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953» // Консультант Плюс. Законодательство.



Документ оформляется в электронной форме, удостоверяется цифровой подписью инженера и направляется в органы кадастрового учета в электронном виде. У заказчика есть право установить в договоре подряда условие об изготовлении плана на бумажном носителе. На практике, такая необходимость возникает у владельца строения при поиске потенциальных арендаторов или покупателей сформированных машино-мест на общей стоянке.

Зарегистрировать собственность на машино-место уполномочена только служба Росреестра. С 1 января 2017 года гражданин имеет право обратиться в любое подразделение органа, независимо от того, в каком субъекте РФ находится машино-место. Согласно п. 1 ст. 18 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке<sup>1</sup>, установленном органом нормативно-правового регулирования:

- в форме документов на бумажном носителе - посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

---

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» // Рос. газ. 2016. № 21.

Изменения 2017 года, касающиеся регистрации объектов недвижимости, повлияли на размер сроков предоставления услуги. Сроки регистрации права собственности на машино-место, осуществляемой Росреестром и МФЦ.

Сроки исчисляются с момента принятия документов уполномоченными сотрудниками органа Росреестра или МФЦ. В случае почтового оповещения, днем приема бумаг к исполнению считается дата, указанная на почтовом уведомлении.

В ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ указано, что объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления его в силу, признается машино-местом. При этом требования к минимальному и максимальному размеру машино-мест, сведения о котором уже отражены в ЕГРП, применяться не будут.

Ранее выданные документы переоформлять не требуется, они сохраняют свою юридическую силу. Но собственники соответствующих машино-мест не лишены права подать заявление в регистрирующий орган для изменения сведений об объектах, которые указаны в качестве помещений, как машино-мест.

Важно, что изменения, вносимые Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ, уточняют порядок кадастрового учета и государственной регистрации права собственности как при одновременном осуществлении этих действий относительно машино-мест во вновь созданных зданиях и сооружениях, так и на объекты в зданиях, сооружениях, право собственности на которые уже зарегистрировано.

В первом случае государственный кадастровый учет и регистрация права собственности могут быть осуществлены одновременно и на все машино-места в случае представления заявителем технического плана вновь созданного здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.

Во втором случае государственный кадастровый учет всех машино-мест в здании, сооружении также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных машино-мест.

Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ собственник доли может осуществить выдел в натуре своей доли путем определения границ машино-места в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ и зарегистрировать право собственности на него.

К новеллам законодательства относится норма ч. 4.1. ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ, в соответствии с которой 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 Росреестра.

Также важно отметить, что законодатель принял правила перехода от ранее зарегистрированных прав (машино-место как доля в праве общей собственности) к регистрации прав по-новому (машино-место как самостоятельный объект недвижимости). В частности, если ранее в ЕГРП были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места, а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре указанной доли в праве и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой

собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

При этом право общей долевой собственности на помещение, в границах которого располагаются машино-места, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником 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) машино-мест. Указанный механизм переоформления прав можно признать упрощенным, социально-ориентированным<sup>1</sup>. Более того, такое переоформление не является обязательным и проводится только по желанию собственника. После того, как машино-место будет зарегистрировано в собственность, сведения о владельце и принадлежащей ему недвижимости становятся доступны в единой системе ЕГРН.

Изложенное позволяет сделать следующие выводы.

Согласно ч. 10 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-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. В соответствии с ч. 6.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ местоположение машино-места устанавливается

---

<sup>1</sup> Жилиев М.С. Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости // Пролог: журнал о праве. 2016. № 4. С. 20.

посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

#### 4. Правовой режим машино-мест: спорные вопросы теории и практики

Проблема определения правового режима машино-места в науке и правоприменительной практике является весьма актуальной.

Основным недостатком Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ является то, что он не внес необходимых и достаточных изменений в такие нормативные правовые акты, как ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>, ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>2</sup>, Земельный кодекс РФ<sup>3</sup>. Кроме этого, хотя наиболее острым является вопрос об оформлении прав на подземные парковки в многоквартирном доме (далее – МКД), Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ не вносит каких-либо изменений в Жилищный кодекс РФ<sup>4</sup> (далее – ЖК РФ).

По мнению М.С. Жилиева, те изменения, которые были внесены в действующее законодательство РФ, нельзя назвать продуманными и достаточными. М.С. Жилиева приводит пример: как следует из дополнений к ч. 1 ст. 239.2 ГК РФ, в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд отчуждению, наряду с иными объектами недвижимости, подлежат машино-места в зданиях (сооружениях), расположенных на изымаемом участке. Однако в п. 3 ст. 239.2 ГК РФ,

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.

которая определяет применимые правила такого отчуждения, упоминание о машино-месте отсутствует, что представляется очевидным упущением<sup>1</sup>.

Кроме того, 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.

Во-первых, переходные положения не учли достаточно распространённого на практике третьего способа оформления прав на подземную парковку, когда право общей долевой собственности на неё не зарегистрировано в ЕГРП, но существует в силу закона. При этом собственники помещений в МКД могут столкнуться с некоторыми проблемами при попытке оформить свои права на машино-места. Так, 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).

Такой выдел повлечет уменьшение размера общего имущества в МКД, что допустимо только с согласия всех собственников помещений в данном МКД путем его реконструкции (п. 3 ст. 36 ЖК РФ). Получается, если общая долевая собственность на парковку зарегистрирована до 01 января 2017 года, долевые сосособственники вправе оформить права на машино-места, а если не зарегистрирована, то они такой возможности иначе как через реконструкцию МКД лишены, что, как минимум, несправедливо.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы и по аналогии закона к ним подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ (п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ

---

<sup>1</sup> Жилиев М.С. Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости // Пролог: журнал о праве. 2016. № 4. С. 20.

от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»<sup>1</sup>).

В соответствии с п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. На практике это положение может привести к определенным неудобствам.

В качестве примера можно привести Определение Красноярского краевого суда. Суть дела заключалась в том, что часть собственников машино-мест, недовольных качеством услуг по их содержанию, захотела сменить соответствующую организацию. Суд посчитал их действия неправомерными, указав следующее. Изначально функции по надлежащему содержанию подземной автостоянки участниками общей долевой собственности на нежилое здание были переданы ТСЖ, с которым сособственниками заключены соответствующие возмездные договоры управления на определенных условиях, чем сособственники реализовали принадлежащие им права, делегировали исполнение ряда своих обязанностей.

Истцами был поставлен вопрос об изменении порядка владения и пользования общим имуществом – подземной автостоянкой, а именно о передаче нежилого здания в управление иного юридического лица и на иных условиях, что по общему правилу в силу требований ст. 247 ГК РФ возможно по соглашению всех участников общей долевой собственности.

Статья 247 и иные нормы гл. 16 ГК РФ не определяют порядок достижения участниками общей долевой собственности соглашения по вопросам, связанным с владением и использованием общим имуществом, в связи с чем соответствующие решения могут быть приняты сособственниками на общем собрании многоквартирного дома.

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Консультант Плюс. Судебная практика.

Это вопрос актуален в плане определения тарифов с 1 м<sup>2</sup>. В помещении автопаркинга обычно не оказывается, т.е. услуги оказываются собственниками многоквартирного дома, а плату устанавливают собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Хотя собственниками машиноместо могут быть и не жильцы дома.

С учетом того, что порядок созыва общего собрания участников общей долевой собственности на нежилое здание не регламентирован нормами ГК РФ, подлежат применению положения ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, регулирующие сходные отношения, возникающие при созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Эта норма на момент возникновения спорных отношений предусматривала, что собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В данном случае имело место ненадлежащее извещение участников общей долевой собственности на подземную автостоянку о времени и месте проведения, повестке дня общего собрания (заказные письма с соответствующими уведомлениями не были вручены иным собственникам на момент проведения собрания).

В результате суд решил, что между участниками общей долевой собственности на подземную автостоянку не достигнуто соглашение об изменении порядка владения и пользования нежилым зданием, о его передаче в управление ООО<sup>1</sup>.

Во-вторых, 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.

---

<sup>1</sup> Определение Красноярского краевого суда от 14.10.2015 № 4г-2039/2015 // Консультант Плюс. Судебная практика.



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.

В-третьих, 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.

Интересен опыт западных стран в данном вопросе. Так, в отношении парковочного места австрийский закон предусматривает следующую особенность: в течение трех лет после установления режима жилой собственности в доме право на использование парковочного места может приобрести исключительно собственник жилого помещения. По истечении трехлетнего срока право использовать парковочное место может быть передано третьему лицу, не связанному с собственником семейными или экономическими связями<sup>1</sup>.

Необходимо отметить, что Переходные положения также порождают некоторые вопросы, которые неминуемо возникнут на практике:

Так, следуя буквальному тексту п. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, машино-местом будет признаваться тот объект

---

<sup>1</sup> Лазаренкова О.Г. Проблемы определения правового статуса парковочного места (машино-места) как объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 2. С. 9.

недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места.

Далее, если дословно читать и буквально толковать п. 1 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, не требуют переоформления те правоустанавливающие документы, в которых объектом права названо машино-место. Однако напомним, что машино-места в качестве самостоятельных объектов чаще всего регистрировались как нежилые помещения и в кадастровых и правоустанавливающих документах они назывались именно так. Принимая во внимание формализм регистрирующих органов, при реализации рассматриваемых Переходных положений можно предвидеть немало спорных ситуаций.

В формулировках Переходных положений содержатся явные пробелы и противоречия. Например, согласно п. 3 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ, 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 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сосособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. О применимых в данном случае нормах закона это положение умалчивают.

В-четвертых, проблемным является бремя 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. Первоначальная судебная практика отрицания индивидуальных прав на помещение технического подвала претерпела изменения. В 2009 году Конституционный Суд РФ разрешил этот вопрос, указав отсутствие указаний в законе на исключительно технический характер общего имущества<sup>1</sup>. 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»<sup>2</sup>.

Что касается законодательного закрепления возможности распространения прав двух собственников на одно помещение, то логическое толкование ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, определяющей перечень общего имущества МКД, раскрывает четыре группы видов имущества, причисляемого к общедомовому. Пункты 3 и 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ вводят безоговорочный перечень имущества, относя к нему крыши, стены, земельный участок, общедомовое оборудование и пр. Пункты 1 и 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ относят к общедомовому имуществу с оговорками, допускающими исключения: имущество п. 1 не должно быть частями квартир, а имущество п. 2 не должно принадлежать отдельным собственникам. В зависимости от расположения данного объекта применению подлежат соответствующие нормы гражданского и (или) жилищного законодательства.

Большинство проблем правоприменительной практики связано с размещением машино-мест в многоквартирных домах на первых

---

<sup>1</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Консультант Плюс. Судебная практика.

<sup>2</sup> Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 6037/13 // // Консультант Плюс. Судебная практика.

(подземных) этажах или на прилегающей к многоквартирному дому территории. Как верно отметили О.А. Рузакова и А.Б. Рузаков, при размещении таких объектов в многоквартирных домах в зависимости от применения вышеуказанных позиций машино-место рассматривается либо в качестве нежилого помещения как отдельного объекта недвижимого имущества в многоквартирном доме, либо в качестве доли в праве общей доли на парковку как нежилое помещение, как правило, на подземном этаже, объединяющем машино-места, либо в качестве права общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений на общее имущество собственников в многоквартирном доме<sup>1</sup>.

Предположим, что законодатель хотел придать моноструктурный характер всей общедомовой собственности, исключив возможность одновременного общего и индивидуального владения. В этом случае должен применяться только п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ ввиду родового характера понятия «принадлежащие отдельным собственникам» по отношению к видовому «являющиеся частями квартир».

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.

---

<sup>1</sup> Рузакова О.А., Рузаков А.Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 38.

Реализация прав индивидуального и общедомового собственника может существовать параллельно. Возникает закономерный вопрос: как быть с несением обязанности по содержанию помещений. Для ответа на этот вопрос необходимо выяснить следующее:

1. Следует ли 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? На этот вопрос следует ответить положительно, 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.

2. Существует ли обязанность по содержанию своего помещения собственника машино-места? На этот вопрос следует ответить положительно, 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.

Споры о правовой природе машино-места как объекта гражданских прав затрагивают и такие жилищные правоотношения, как оплата расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оплата коммунальных платежей и др. В связи со спором 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-места, Высшим Арбитражным Судом РФ была высказана позиция о том, что площади машино-мест в многоквартирном доме относятся к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений, а не рассматриваются отдельными помещениями, находящимися в частной собственности. При этом Президиум сделал несколько оговорок, указав, в частности, что при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию с понижающим коэффициентом не затрагиваются права собственности граждан на машино-места<sup>1</sup>. Однако, такое решение справедливо не для всех ситуаций.

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. В этом контексте любая правовая недосказанность становится источником соседского спора.

---

<sup>1</sup> Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 по делу № А40-29754/2012 // Консультант Плюс. Судебная практика.

## Заключение

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

С принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступившего в силу с 01.01.2017) получил законодательное закрепление новый объект недвижимости - машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

В пункте 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ указано, что машино-местом 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 х 2,5 м, а максимальный – 6,2 х 3,6 м. 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. 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 Федерального закона № 218-ФЗ).

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 № 218-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.

Проведенное исследование выявило ряд проблемных моментов.

Основным недостатком Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ является то, что он не внес необходимых и достаточных изменений в такие нормативные правовые акты, как ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

Как следует из дополнений к ч. 1 ст. 239.2 ГК РФ, в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд отчуждению, наряду с иными объектами недвижимости, подлежат машино-места в зданиях (сооружениях), расположенных на изымаемом участке. Однако в п. 3 ст. 239.2 ГК РФ, которая определяет применимые правила такого отчуждения, упоминание о машино-месте отсутствует, что представляется очевидным упущением.

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. Так, 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). Такой выдел повлечет уменьшение размера общего имущества в МКД, что допустимо только с согласия всех собственников помещений в данном МКД путем его реконструкции (п. 3 ст. 36 ЖК РФ). Получается, если общая долевая собственность на парковку зарегистрирована до 01 января 2017 года, долевые сособственники вправе оформить права на машино-места, а если не зарегистрирована, то они такой возможности иначе как через реконструкцию МКД лишены, что, на наш взгляд, несправедливо.

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 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.

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. В этом контексте любая правовая недосказанность становится источником соседского спора.

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 используемых источников

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, 30.12.2008 № 7-ФКЗ, 05.02.2014 № 2-ФКЗ, 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. 04.05.2017) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
6. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 09.06.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 28.05.2017) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
10. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об

- ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
11. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813
12. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 1. Ст. 5.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
14. Федеральный закон от 13.07.2015 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4384.
15. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016 № 27 (часть II). Ст. 4248.
16. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 05.04.2016) «О недрах: // Собрание законодательства РФ. 1995. № 10. Ст. 823. (Не по форме! Название закона без кавычек: ФЗ от дата , № в скобках (в посл.ред.) // СЗ РФ. Год. №. Ст...
17. Распоряжение Минэкономразвития России от 16.06.2014 № 132Р-УА «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки» // Консультант Плюс. Законодательство.
18. Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения относительно государственного кадастрового

- учета и государственной регистрации прав на машино-места» // Консультант Плюс. Законодательство.
19. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (ред. от 01.11.2016) «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» // Консультант Плюс. Законодательство.
20. Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2016 № 689 «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, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953» // Консультант Плюс. Законодательство.
21. Приказ Министерства экономического развития РФ от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» // Консультант Плюс. Законодательство.
22. Свод правил СП 113.13330.2012 «СНиП 21-02-99\*. Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 29.12.2011 № 635/9) // Консультант Плюс. Законодательство. (тоже замечание! Так же приказ или распоряжение и затем все как указано выше).
23. Законопроект № 720000-6 О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Дата внесения в ГД РФ: 12.02.2015. Вид закона: Федеральный закон. Инициаторы: Правительство РФ // <https://www.eg-online.ru/document/law/316949/>
24. Приказ Комитета по градостроительству и архитектуре администрации города Санкт-Петербурга от 15.12.2004 № 112 // Консультант Плюс. Законодательство.
25. Постановление Правительства г. Москвы от 17.03.2009 № 206-ПП «О

проведении эксперимента по эксплуатации электромобилей и въезду транспортных средств на особо охраняемую природную территорию регионального значения «Памятник природы «Серебряный Бор» и ее охранную зону» // Консультант Плюс. Законодательство.

#### Специальная литература

26. Абдулов И. Машино-месту - новый статус // ЭЖ-ЮРИСТ. 2016. № 29.
27. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. – 30 с.
28. Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2015. № 5. С. 13-15.
29. Акопов В.А. Машино-место как объект гражданских прав: проблемы бремени содержания // Правовая культура. 2017. № 1. С. 56-59.
30. Андронов А.В. Общая собственность: особенности правового регулирования объектов недвижимого имущества на примере парковочных мест // Труды международной научно-практической конференции «транспорт-2015». Ростов-на-Дону: Ростовский государственный университет путей сообщения, 2015. С. 78–80.
31. Артомасова А.Р. О регистрации права собственности на машиноместа // Гражданин и право. 2014. № 11. С. 83 - 84.
32. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Проспект, 2016. – 173 с.
33. Бевзенко Р. Машиноместо: как лучше урегулировать принадлежность // [http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf)
34. Белов В.А. Практика применения гражданского кодекса Российской Федерации. М.: Юрайт, 2011. – 548с.
35. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. 2015. № 2. С. 136-140.
36. Бумажникова О.В. Институт права следования на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации: автореф. дис... канд. юрид.

- наук. М., 2008. – 29 с.
37. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие. Владимир: Владимирский государственный университет, 2015. – 227 с.
38. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М.: Наука, 2016. – 140 с.
39. Гражданское право. В 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2015. – 325 с.
40. Гражданское право: учебник. Т. 1. 5-е изд., перераб. и доп. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Высшая школа, 2014. – 468 с.
41. Григорьев А.В., Козин П.П., Козин П.А. Укрупненная классификация объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 60-63.
42. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. 4-е изд., доп. и перераб. М.: Экзамен, 2016. – 584 с.
43. Гультяев К.С. Тезисы к круглому столу Юридического института «М-Логос» «Правовая природа машино-мест». URL: [http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev\\_tezis\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/Gulyaev_tezis_21092015.pdf)
44. Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Жилищное право. 2014. № 1. С. 56-60.
45. Жилияев М.С. Машино-место: особенности оформления прав на новый объект недвижимости // Пролог: журнал о праве. 2016. № 4. С. 20-22.
46. Ильиных А.Л. Определение роли машино-мест в системе объектов кадастра недвижимости // Интерэкспо гео-сибирь. 2016. № 2. С. 143–148.
47. Калинин С.Ю. Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2015. № 3. С. 36-38.
48. Киселева А.О., Ключниченко В.Н. Систематизация характеристик недвижимого имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 5. С. 23-27.
49. Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. 2016. № 2. С. 156-

158.

50. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России. М.: Юрист, 2011. – 336 с.
51. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А. П. Сергеева. М.: Проспект, 2014. – 460 с.
52. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (постатейный). 3-е издание, исправленное и дополненное) / под ред. Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2016. – 427 с.
53. Коняхин Н. Как оформить право на парковку автомобиля без осложнений // Ваш партнер-консультант. 2014. № 42 (N 9558). URL: <https://www.eg-online.ru/article/256231>
54. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исследовательский центр частного права; Под общ. ред. А.А. Маковской, О.М. Козыря, В.А. Витрянского. М.: Статут, 2004. – 129 с.
55. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 13-15.
56. Лазаренкова О.Г. Проблемы определения правового статуса парковочного места (машиноместа) как объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 2. С. 9-11.
57. Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб.: Проспект, 2012. – 120 с.
58. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». Казань: «Идел-Пресс», 2014. – 552с.
59. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2013. –



160 с.

60. Пашина А.Р. К вопросу понятия недвижимости: вопросы теории и практики // Вестник Волжского Университета им. В.Н. Татищева. 2014. № 4. С. 11-14.
61. Петров И.В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав // Общество и право. 2016. № 3. С. 119-122.
62. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. – 559 с.
63. Рузакова О.А., Рузаков А.Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 30-33.
64. Рыженков А.Я. К вопросу о понятии и содержании недвижимого имущества как объекта гражданских прав // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2015. № 2. С. 56-59.
65. Рыженков А.Я., Анисимов П.В. О некоторых теоретических проблемах совершенствования законодательства о недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8. С. 47-50
66. Синцов Г.В. Правовая оценка возможности признания парковочных мест недвижимым объектом // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 14–16.
67. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2016. – 148 с.
68. Старцева Ю.В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // [http://www.m-logos.ru/img/U\\_Starceva\\_mashinomesto\\_kruglii\\_stol\\_21092015.pdf](http://www.m-logos.ru/img/U_Starceva_mashinomesto_kruglii_stol_21092015.pdf)
69. Суханов Е.А. Сравнительное корпоративное право. М.: Статут, 2014. – 346 с.

70. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 2015. № 8. С. 5-9.
71. Тарасевич Е. К вопросу использования модели ценообразования финансовых активов при оценке инвестиций в недвижимость. М.: Норма, 2015. – 146 с.
72. Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. Иркутск, 2011. – 130 с.
73. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 12-16.
74. Шерстобитова Е.А., Щербентовский Р.В. Правовая природа парковочных мест // Молодой ученый. 2016. № 16. С. 269-272.
75. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2015. – 357 с.
76. Щенникова Л.В. Недвижимое имущество: Законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2015. № 11. С. 20-25.

#### Материалы судебной практики

77. Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Консультант Плюс. Судебная практика.
78. Определение Верховного Суда РФ от 27.05.2015 № 305-КГ15-4559 по делу № А40-22224/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
79. Определение Верховного Суда РФ от 26.02.2016 № 305-ЭС16-926 по делу № А40-141733/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
80. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.05.1997 № 1141/97 // Консультант Плюс. Судебная практика.

81. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.07.2002 № 3531/00 // Консультант Плюс. Судебная практика.
82. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.12.2006 № 12805/06 по делу № А40-3599/05-79-19 // Консультант Плюс. Судебная практика.
83. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Консультант Плюс. Судебная практика.
84. Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 20.10.2009 № ВАС-10415/09 по делу № А60-19634/2008 // Консультант Плюс. Судебная практика.
85. Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 23.12.2009 № ВАС-17252/09 по делу № А55-17798/2007 // Консультант Плюс. Судебная практика.
86. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.10.2011 № ВАС-11450/11 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // Консультант Плюс. Судебная практика.
87. Постановление Высшего Арбитражного Суда РФ в от 24.09.2013 по делу № А40-29754/2012 // Консультант Плюс. Судебная практика.
88. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № А33-10690/2007-03АП-93/2008 по делу № А33-10690/2007 // Консультант Плюс. Судебная практика.
89. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.11.2009 № 09АП-21382/2009-ГК // Консультант Плюс. Судебная практика.
90. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2010 по делу № А41-6490/09 // Консультант Плюс. Судебная практика.
91. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 по делу № А05-9845/2010 // Консультант Плюс. Судебная практика.

- практика.
92. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2011 по делу № А05-4359/2011 // Консультант Плюс. Судебная практика.
93. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2014 по делу № А41-12292/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
94. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2014 по делу № А41-12290/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
95. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2014 по делу № А41-12320/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
96. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2015 № 10АП-15550/2014 по делу № А41-44784/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.
97. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 08.06.2004 № КГ-А40/4640-04-П // Консультант Плюс. Судебная практика.
98. Постановление ФАС Московского округа от 20.09.2004 № КА-А41/8159-04 // Консультант Плюс. Судебная практика.
99. Постановление Федерального Арбитражного Суда Западно-Сибирского округа от 14.07.2005 № Ф04-4426/2005 (13024-А02-20) // Консультант Плюс. Судебная практика.
100. Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 17.07.2006 № Ф09-6192/06-С6 по делу № А60-4668/2006 // Консультант Плюс. Судебная практика.
101. Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 11.12.2006 № Ф09-10167/06-С6 по делу № А50-7898/2006 // Консультант Плюс. Судебная практика.
102. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа

- от 30.06.2008 № КГ-А40/4518-08-1,2 по делу № А40-49509/07-63-401 // Консультант Плюс. Судебная практика.
103. Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-Кавказского округа от 27.11.2008 № Ф08-7047/2008 по делу № А53-11540/2007-С2-50 // Консультант Плюс. Судебная практика.
104. Постановление Федерального Арбитражного Суда Поволжского округа от 24.05.2010 по делу № А57-5480/2009 // Консультант Плюс. Судебная практика.
105. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 17.06.2010 № КГ-А41/4490-10 по делу № А41-21793/09 // Консультант Плюс. Судебная практика.
106. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 12.05.2011 по делу № А40-95060/10 // Консультант Плюс. Судебная практика.
107. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 23.05.2011 по делу № А40-95180/10 // Консультант Плюс. Судебная практика.
108. Постановление Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 16.08.2013 по делу № А79-13084/2012 // Консультант Плюс. Судебная практика
109. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 12.02.2014 № Ф05-17779/2013 по делу № А40-4248/13-37-17 // Консультант Плюс. Судебная практика.
110. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 07.07.2014 по делу № А40-77050/13 // Консультант Плюс. Судебная практика.
111. Постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 05.09.2014 № Ф05-8719/2014 по делу № А41-65159/13 // Консультант Плюс. Судебная практика.
112. Постановление Федерального Арбитражного Суда Арбитражного суда

Московского округа от 06.11.2014 по делу № А41-9357/14 // Консультант Плюс. Судебная практика.

113. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.01.2013 по делу № 11-3130 // Консультант Плюс. Судебная практика.

114. Определение Красноярского краевого суда от 14.10.2015 № 4г-2039/2015 // Консультант Плюс. Судебная практика.