УДК/UDC 347.1

Машино-место как объект гражданского права

Калинина Полина Игоревна
студентка юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: polli.kalinina@mail.ru

Новикова Светлана Викторовна
кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: svnovikova2207@gmail.com

Аннотация

Данная статья имеет целью проанализировать новеллу гражданского законодательства — машино-место как объект недвижимого имущества. В статье приводится и анализируется правоприменительная практика, в том числе судебная, связанная с доказыванием нахождения машино-места в собственности у лица и вопросами о возмещение ущерба, причиненного рассматриваемому объекту. Машино-место как объект гражданского права в настоящее время вызывает огромный интерес различных правоведов, а также лиц, заинтересованных в приобретение данных мест в собственность. Актуальность темы широка, так как машино-место как объект гражданского права закрепилось только с 1 января 2017 года, в связи с чем не так уж много судебной практики по данному объекту, однако споров по поводу его защиты достаточно много. В ходе изучения материала по данной теме было выявлено, что есть объекты, схожие с машино-местом, однако они не закреплены в нормативно-правовых актах, что вызывает массу противоречий и вопросов, а также порождает некоторые злоупотребления со стороны недобросовестных лиц.

Ключевые слова: машино-место, парковочное место, кадастровый учет, регистрация недвижимости.

A Car Parking Space as an Object of Civil Law

Kalinina Polina Igorevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: polli.kalinina@mail.ru

Novikova Svetlana Viktorovna
Candidate of Law, assistant professor of the Department of Civil Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: svnovikova2207@gmail.com

Abstract

This article aims to analyse a novel of civil law, namely a car parking space as an object of real estate. The article presents and analyses law enforcement practice, including judicial practice, connected with proving the location of a car place in the property of a person and questions about compensation for damage caused to the object under consideration. The machine-place, as an object of civil law, is now of great interest to various legal experts, as well as persons interested in the acquisition of these places in the property. The relevance of the topic is broad, since the machine-place as an object of civil law was fixed only on January 1, 2017, in connection with which there is not much judicial practice on this object, but there are many disputes about its protection. In the course of studying the material on this topic it was revealed that there are objects similar to the machine-place, but they are not fixed in the regulatory legal acts, which causes a lot of contradictions and questions, and also gives rise to some abuses by unscrupulous persons.

Key words: car parking space, cadastral registration, registration of real estate.

С принятием Федерального закона Российской Федерации от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [1] в гражданский оборот были введены новые виды объектов недвижимого имущества.

Так, согласно вступившей в действие с 1 января 2017 года нор-

ме абз. 3 п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [2], к недвижимым вещам были отнесены жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места).

Наиболее дискуссионным, по нашему мнению, является вопрос об отнесении к самостоятельному объекту недвижимого имущества машино-места ввиду его физических свойств как вещи особенностей обособления.

Представляется, что легализация законодателем машино-места как объекта недвижимого имущества была обусловлена практической необходимостью. В юридической литературе высказывались мнения о машино-месте, как о части недвижимого имущества [3]. Появление парковочных машино-мест в подземных и наземных паркингах и отсутствие нормативного регулирования общественных отношений относительно такого предмета породило в различные подходы к возможности приобретения их в собственность.

Так, например, в г. Москве очерченные полосы на полу, обозначающие место для машины, регистрировались в собственность и ставились на кадастровый учет как объекты недвижимости, однако описывались они как помещение. Такой же подход использовался в Ставрополе, в Екатеринбурге и других городах. В связи с этим появились некоторые споры касательно определения в собственность стен, потолков и др. [4]

Иной подход к приобретению в собственность машино-места был образован в Санкт-Петербурге, где регистрация осуществлялась на праве долевой собственности в парковочном зале, в связи с чем появлялось еще больше проблем в области отчуждения данного объекта.

Так, например, возникали трудности с доказыванием границ и обособлению объекта, соответствующего доле в праве собственности. Кроме того, возникали сложности с реализацией норм ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки доли в общей долевой собственности, так как на данное место могли претендовать от 5 до 30 человек [5]. При таких обстоятельствах законодатель определил статус машино-места и

отнес его к объектам недвижимости.

Итак, ГК РФ относит машино-место к объектам недвижимого имущества (недвижимым вещам). В ст. 130 ГК РФ говорится, что к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Из данной нормы делаем вывод, что парковочные места, находящиеся возле домов, не являются машиноместами, а недвижимым имуществом.

Для соотношения понятий «парковочное место» и «машино-место» необходимо провести анализ норм Градостроительного кодекса Российской Федерации [6], где закрепляются понятия парковочное место и машино-место.

Так, п. 21 ст.1 ГрК РФ определяет, что парковка (парковочное место) — специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

Согласно п. 29 ст. 1 ГрК РФ, машино-место — это 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.

Представляется, что внешне сходные по своему предназначению категории имеют совершенно различный правовой режим. Это объясняет-

ся тем, что в многоквартирных домах имущество данного дома является общим для всех жильцов многоквартирного дома, в связи с этим придомовые парковки не могут находиться в собственности конкретного лица. Однако на практике граждане, не зная данных юридических аспектов, выкупают данные парковочные места, предполагая их приобретение в собственность, что является незаконным.

Еще одной проблемой является то, что незакрепленность данной категории ведет к возможности махинаций различных строительных компаний, которые на придомовых парковках возводят стенки, наносят линии и продают жильцам эти места в качестве машино-места, что, естественно, является необоснованным и противоречит действующему законодательству [7].

Анализируя вышеуказанные понятия, делаем вывод, что законодатель не относит ни к одной из этих категорий парковочные место расположенные на придомовой территории, относящиеся к жилым многоквартирным домам или иным сооружениям. В случае отчуждения данного места необходимо обращаться к Жилищному кодексу РФ [8].

Рассматривая вопрос о правовой природе машино-места как объекта права, отметим следующее. Легальное определение машино-места, как указывалось выше, закреплено в п. 29 ст. 1 ГрК РФ. Основной идеей законодателя, как нам кажется, является указание на порядок обособления машино-места как объекта права собственности, его предназначение исключительно для размещения транспортного средства. Согласно правилам, закрепленным законодательством о государственном кадастровом учете, установлены особенности месторасположения машино-места относительно территории и границ объектов.

Так, 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. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, на плане зда-

ния либо сооружения геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места [9].

Градостроительное законодательство не устанавливает нормы площади машино-места (длина, ширина), однако Приказом Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 года № 792 [10] были установлены минимально и максимально допустимые размеры машино-мест. При определении параметров учитываются габариты машины, зазоры, рассчитывается, какое расстояние необходимо для граждан-инвалидов, использующих технические средства реабилитации, а также иные значимые аспекты. Таким образом, установлен минимально допустимый размер машино-места — 5,3 м на 2,5 м и максимально допустимые размеры — 6,2 м на 3,6 м.

В связи с установлением данных требований встает вопрос относительно правовой регламентации тех машино-мест, которые были приобретены в собственность до вступления в силу приведенных норм. Однако указанная проблема была разрешена Департаментом недвижимости Минэкономразвития России в своем Письме от 10.03.2017 г. № ОГ-Д23-2557. Департамент указал, что машино-места, приобретенные в собственность до вступления в силу действующих положений, а также сооружения, которые невозможно привести к допустимым требованиям, подлежат государственной регистрации и постановки на кадастровый учет, при условии что данные объекты были сформированы до вступления в силу Федерального закона № 315 [11].

Что касается порядка приобретения в собственность машино-места в соответствии с действующим законодательством, отметим следующее. Исходя из норм гражданского и градостроительного законодательства, машино-место приобретает статус объекта права только с момента его постановки на кадастровый учет (ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»). Границы машино-места определяются кадастровым инженером, который составляет технический план данного объекта, обозначит границы объекта специальной краской или наклейками, после чего физическое или юридическое лицо может при-

обрести его в собственность.

Следует отменить, что право собственности на машино-место возникает с момента государственной регистрации права в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [12].

Поскольку понятие машино-место в гражданском законодательстве закрепилось совсем недавно, то актуальным является вопрос о компенсации вреда, возникшем в случае его повреждения или уничтожения. Данный механизм предлагаем рассмотреть на примере из судебной практики, поскольку правоприменение в каждом случае является субъективным.

Так, истец М. обратился в суд с иском к Председателю Правления автостоянки № 406 Б, о возмещении материального и морального ущерба, в связи с случайной гибелью его объекта. Дело обстояло следующим образом. На данной стоянке случилось возгорание, за которым последовал пожар, что привело к гибели машины М, находящейся на машино-месте. В ходе разбирательства дела было обнаружено, что источником возгорания могло послужить тепловое проявление электрического тока при пожароопасном режиме работы. Также в Уставе данной организации был найден пункт, согласно которому данная организация не является ответственным хранителем машин на основании лицензии, а также не взимает плату за сохранность и не несет ответственности за автомобили, которые находятся на стоянке. Вопреки этому всему в Уставе прописано, что пользователи автостоянки самостоятельно обеспечивают сохранность:

- своевременное осуществление страхования ТС (транспортного средства);
- надлежащее использование необходимых противоугонных средств;
- обеспечение необходимого слежения за исправностью ворот и запоров

Однако данные положения не означают, что Председатель автостоянки не несет ответственности. Согласно положениям Устава данной

организации, корпорация должна обеспечить противопожарную безопасность, что и было исполнено надлежащим образом. В ходе судебного разбирательства истец не смог доказать, что организация осуществляла противоправные деяния. Не была установлена причинная связь с намерениями причинения имущественного ущерба. Однако суд признал, что истец нарушал правила использования машино-места, связанные с пожарной безопасностью. В результате суд вынес предписание об освобождении от имущественной ответственности Председателя Правления автостоянки перед истцом и признал данное обстоятельство основанием для применения норм ст. 310 ГК РФ — риск случайной гибели имущества несет собственник имущества, т. е. гражданин М. [13]

Приведенный пример позволил сделать выводы о правовых последствиях случайной гибели машино-места. Если собственник объекта при заключении договора с организацией автостоянки указал в условиях, что собственник сам обеспечивает свое машино-место, а организация не оказывает ему никаких услуг, кроме как связанных с обеспечением всей автостоянки, как объекта, то ответственность за гибель будет нести сам собственник. Однако если собственник докажет факт противоправности по уничтожению его имущества, то ответственность может быть возложена на ответчика.

В случае возникновения пожара из-за противоправного поведения гражданина, желавшего наступления негативных последствий, то такой гражданин будет привлечен к уголовной ответственности и компенсирует причиненный ущерб.

Если собственник в условиях договора предусмотрел, что будет платить денежную плату за содержание машино-место на автостоянке, то в случае гибели данного имущества ответственность будет уже нести лицо, получающее вознаграждение за содержание имущества владельца.

Таким образом, при приобретении машино-места покупателю следует ознакомиться с Уставом организации в собственности, которой находится автостоянка, на территории которой расположено машино-место.

Подведем некоторые итоги. Закрепление машино-места как объ-

екта недвижимости в гражданском праве позволило распространить на данный объект правовой режим вещей, а также упорядочить закрепление данного объекта за собственником. Вместе с тем особые свойства машино-места, как объекта права порождают ряд проблем в правоприменительной практике. В частности остается неурегулированной область правоотношений, связанных с установлением круга лиц, ответственных за гибель машино-места, также отсутствует достаточная законодательная регламентация придомовых парковок. Это порождает злоупотребление со стороны лиц, выступающих на стороне продавца в сделках по купле–продаже «машино-мест», являющихся по факту частью придомовой парковки, не имеющей статуса объекта права, подлежащего отчуждению по правилам о приобретении права собственности в отношении машино-места.

Список литературы

1. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27. (часть II). Ст. 4248.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Степанова Е. Машино-место признали объектом недвижимости. Новые возможности и риски для собственников. URL: http://www.cls.ru/rus/press-centr.

4. Бычко М. А., Мельникова М. П. Машино-место как новый объект недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Гуманитарные и юридические исследования. 2017. № 6. С. 150–155.

5. Решетов Ф. Ф. Понятие и специфика нежилых помещений // Актуальные вопросы юридических наук: материалы Междунар. науч. конф. (г. Челябинск, ноябрь 2012 г.). Челябинск: Два комсомольца. 2012. С. 50–55.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

7. Мещерякова А. А. Машино-место как объект гражданских прав // Молодой ученый. 2017. № 51. С. 232–235.

8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Российская газета. № 1. 12.01.2005.

9. Об отмене определения об отказе в удовлетворении заявления об обязании исполнить договор купли-продажи: Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2017 № 08АП-5177/2017 по делу № А75-15723/2015 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

10. Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места: Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 792 // ГАРАНТ.РУ. URL: http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71474534/.

11. Относительно размеров машино-мест: Письмо Минэкономразвития РФ № ОГ-Д23-2557 от 10.03.2017 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

12. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29 (часть I). — Ст. 4344.

13. Определение Московского городского суда от 20 апреля 2011 года по делу № 33-11663 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».