

УДК 34**Проблемы правового регулирования машино-мест как объектов недвижимости****Рубанова Мария Петровна**

Преподаватель кафедры коммерческого права,
Санкт-Петербургский государственный университет,
199034, Российская Федерация, Санкт-Петербург, наб. Университетская, 7/9;
e-mail: Amber121@yandex.ru

Аннотация

4 декабря 20204 г. вступил в силу Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"», которым во многом решаются проблемы долевых собственников машино-мест в паркингах, в том числе проблема получения согласия всех участников долевой собственности на паркинг (подземную автостоянку) для совершения сделок с указанными объектами недвижимого имущества. Вопрос о самостоятельности машино-мест как объектов недвижимости, их месте в системе вещей и объектов прав однозначным образом не решен, что вызывает многочисленные споры и в теории, и на практике. Статья посвящена анализу норм, определяющих машино-места и схожие объекты недвижимости, а также проблемам правового регулирования машино-мест как объектов недвижимости.

Для цитирования в научных исследованиях

Рубанова М.П. Проблемы правового регулирования машино-мест как объектов недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 9А. С. 217-223.

Ключевые слова

Машино-место, недвижимость, помещение, парковочное место, паркинг, долевая собственность на общее имущество, здание, кадастровый учет.

Введение

Дефицит мест для стоянки и хранения автомобилей является распространенной проблемой современных мегаполисов, которая нередко рождает социальную напряженность. Наличие специально отведенных мест устраняет проблемы с поиском свободных мест для парковки и блокированием выезда других автомобилей.

Пунктом 3 Свода правил 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» стоянка автомобилей (автостоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) определяется как здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров), которые могут быть встроенными, встроено-пристроенными, отдельностоящими, пристроенными, подземными; наземными закрытого типа; плоскостными открытого типа; открытого типа; модульными быстровозводимыми; плавучими (дебаркадерными); механизированными; полумеханизированными; обвалованными; перехватывающими.

Основная часть

В последние годы в связи с резким увеличением количества личных автомобилей, нехваткой земельных участков для строительства гаражей и их относительной экономичностью особую важность приобретают парковочные места на подземных стоянках (паркингах, подземных автостоянках).

Закрытые стоянки с контролем доступа снижают риски хищений и повреждений автомобилей, защищают их от неблагоприятных погодных условий, то есть предоставляют дополнительные меры безопасности. В ряде случаев право приобрести машино-место во вновь построенных жилых комплексах получают лишь собственники квартир с тремя и более комнатами. В связи с этим начинают применяться инновационные технологии, например, в некоторых зонах активно внедряются автоматизированные (механизированные) системы парковки, однако, к сожалению, пока они так часто находятся в неисправном состоянии, что использование их крайне затруднительно – отсутствует гарантия, что в нужный момент получится воспользоваться автомобилем по назначению.

М.М. Валеев сделал вывод о том, что «во всяком режиме приоритет принадлежит абсолютно-правовой составляющей, служащей постоянной основой режима, тогда как обязательно-правовой компонент играет вспомогательную роль, исполняя задачу трансформации режима посредством обременения или передачи абсолютного права» [Валеев, 2003]. Существовавшая конструкция правового режима машино-мест как объектов долевой собственности затрудняла их оборот в тех случаях, когда отсутствовало соглашение собственников или решение их общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод об актуальности и значимости проблемы правового регулирования машино-мест как объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 3 ст. 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, помещения и машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются,

помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.

В соответствии с п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, машино-место представляет собой предназначенную 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. Таким образом, машино-место так же, как и помещение, является частью здания, однако отличается от него характером ограждающей конструкции.

Пункт 21 указанной статьи определяет парковку (парковочное место) как 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.

Пункт 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» относит машино-место наряду с помещением к виду объекта недвижимости, сведения о котором вносятся в кадастр недвижимости.

Часть 1 статьи 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает, что если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, машино-место, которое приобретено либо построено полностью или частично с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение данного объектов недвижимости, находятся в залоге у кредитора по такому обязательству с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Исходя из этого, по мнению Федеральной налоговой службы России, объекты недвижимости, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости с указанием вида объекта – «машино-место», не могут приравниваться к помещениям, особенности определения налоговой базы в отношении которых предусмотрены подпунктом 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации [Письмо Федеральной налоговой службы от 25 июля 2023 г. № БС-4-21/9453@, www].

Проблема отнесения машино-мест к видам нежилых помещений проявляется и в спорах, возникающих в связи с банкротствами. Так, в одном из дел одна из судебных инстанций сочла, что так как подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве к нежилым помещениям относится помещение, площадь которого составляет не более 7 квадратных метров, а площадь спорных машино-мест превышает указанные размеры, требование в этой части не могло быть включено в реестр требований о передаче жилых помещений. В связи с этим Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации определила, что из положений подпункта 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве не следует тождество двух понятий – машино-места и нежилого помещения. Напротив, очевидно усматривается их различие – для нежилого помещения установлена максимально допустимая площадь, тогда как

в отношении машино-места данной нормой права ограничения по размеру площади не предусмотрены. Допустимый размер машино-места доведен приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» (часть 6.2 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2021 N 307-ЭС20-4804(7) по делу № А56-96685/2015, www].

На самом деле площадь стандартного машино-места составляет, как правило, более 7 квадратных метров. В соответствии с Приказом Росреестра от 23 июля 2021 г. № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места» исключены максимально допустимые размеры машино-места, а минимально допустимый размер подобных объектов составил 5,3 на 2,5 метра, то есть 13,25 кв. м.

Федеральный закон от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"» был принят во исполнение и развил положения, изложенные в Постановлении Конституционного Суда РФ от 18.04.2023 № 18-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина И.Ф. Короткова"».

Указанным постановлением признана не соответствующей Конституции Российской Федерации часть 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в связи с тем, что участникам общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), желающим выделить свою долю в натуре, данная норма не гарантировала реальную возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на машино-место как объект недвижимости в тех случаях, когда отсутствовало соглашение собственников или решение их общего собрания, которые определяют порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Оспоренная норма лишала фактических собственников машино-мест возможности выделить свою долю в натуре в целях регистрации права собственности на недвижимое имущество в случае незаинтересованности большинства других собственников или при наличии объективных трудностей в их поиске, уведомлении и получении от них согласия с выделом доли после упрощения процедуры преобразования долей в праве собственности на нежилое помещение в машино-места как самостоятельные объекты недвижимого имущества, имевшего место с 1 января 2017 года в связи с принятием Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Конституционный Суд РФ постановил, что федеральному законодателю надлежало внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения. А до этого судам следовало отказывать в удовлетворении требований сособственнику находящегося в общей долевой собственности нежилого помещения (гаража), в качестве доли в праве на которое оформлено машино-место, претендующему на реализацию преимущественного права покупки этой доли,

если обстоятельства дела подтверждают, что фактически машино-место является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом; принимать решения, направленные на обеспечение выдела доли, осуществление кадастрового учета машино-места и регистрацию права собственности на него, в случае если сохранение оформления прав на машино-место в качестве доли в праве общей долевой собственности затрудняет реализацию лицом своих прав, а удовлетворение указанных требований не нарушает права других лиц, а также решение о регистрации права собственности лица на машино-место, удостоверившись, что согласие между всеми сособственниками нежилого помещения невозможно, а выдел доли в натуре и госрегистрация права собственности этого лица не нарушают права других лиц.

Пункт 5 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что при перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.

С 4 декабря 2020 г. при отсутствии согласия иных участников долевой собственности соглашения всех сособственников или решения общего собрания для выдела в натуре своей доли участник общей долевой собственности имеет право обеспечить выполнение кадастровых работ по подготовке технического плана образуемого машино-места, в рамках проведения которых кадастровый инженер осуществляет в том числе согласование местоположения такого машино-места с участниками общей долевой собственности на соответствующее помещение, здание или сооружение, для чего применяются сведения, содержащиеся в проектной документации и документах, на основании которых приобретена соответствующая доля. При этом образование машино-места не должно приводить к нарушению прав других участников общей долевой собственности или собственников машино-мест, либо невозможности использования иных машино-мест, либо создавать угрозу безопасной эксплуатации таких объектов.

При этом кадастровый инженер обязан обеспечить опубликование извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования, размещение в общедоступных местах (на досках объявлений) (при наличии) в разделяемом помещении, здании или сооружении. Кроме того, если образуемое машино-место расположено в многоквартирном доме – во всех его подъездах (на досках объявлений).

Заключение

Представляется, что необходимость указания в извещении фамилии, имени, отчества участника общей долевой собственности, осуществляющего выдел в натуре своей доли в праве общей долевой собственности, а также номера его контактного телефона и адреса электронной почты может представлять дополнительные возможности для злоупотреблений и совершения мошеннических действий в отношении таких собственников. Достаточным было бы указание данной информации о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы.

Вместе с тем нельзя не отметить, что пункт 3.7 Федерального закона от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"» не ставит реализацию прав собственников в зависимость от добросовестности кадастрового инженера, определяя, что возражения в отношении местоположения машино-места в срок не менее тридцати календарных дней со дня опубликования (размещения) извещения направляются также в орган регистрации прав по месту расположения помещения, здания или сооружения, в которых осуществляется образование машино-места.

Таким образом, указанный Федеральный закон № 403-ФЗ способствует стабилизации оборота машино-мест как объектов недвижимого имущества.

Библиография

1. Алексеев В.А. Структура собственности в здании: история, действующее законодательство и возможности его реформирования // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2024. Т. 17. № 3. С. 106–132.
2. Валеев М.М. Вещи как объекты гражданских правоотношений: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2003. 215 с.
3. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2021 N 307-ЭС20-4804(7) по делу № А56-96685/2015 // СПС «Гарант»..
4. Об определении понятия "машино-место" в целях применения подпунктов 1, 4 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации: Письмо Федеральной налоговой службы от 25 июля 2023 г. № БС-4-21/9453@ // СПС «Гарант».
5. Османов О.А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации // Юридический вестник ДГУ. 2022. Т. 41. № 1. С. 79-84.

Problems of legal regulation of parking spaces as real estate objects

Mariya P. Rubanova

Lecturer of Department of commercial law,
Saint Petersburg State University,
199034, 7/9 Universitetskaya emb., Saint Petersburg, Russian Federation;
e-mail: Amber121@yandex.ru

Abstract

On December 4, 2020, Federal Law No. 403-FZ of November 23, 2024 «On Amendments to Article 6 of the Federal Law" On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation "and the Federal Law "On State Registration of Real Estate"» came into force, which largely solves the problems of shared ownership of parking spaces in parking lots, including the problem of obtaining the consent of all participants in the shared ownership of a parking lot (underground parking) to make transactions with the specified real estate objects. The issue of the independence of parking spaces as real estate objects, their place in the system of objects of rights has not been unambiguously resolved, which gives rise to numerous disputes both in theory and in practice. The article is devoted to the analysis

Mariya P. Rubanova

of the rules defining parking spaces and similar real estate objects, as well as the problems of legal regulation of parking spaces as real estate objects.

For citation

Rubanova M.P. (2024) Problemy pravovogo regulirovaniya mashino-mest kak ob'ektov nedvizhimosti [Problems of legal regulation of parking spaces as real estate objects]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (9A), pp. 217-223.

Keywords

Parking spaces, real estate, premises, parking space, parking lot, shared ownership of common property, cadastral registration.

References

1. Alekseev V.A. (2024) Struktura sobstvennosti v zdani: istoriya, deistvuyushchee zakonodatel'stvo i vozmozhnosti ego reformirovaniya [Ownership structure in the building: history, current legislation and possibilities of its reform]. *Pravo. Zhurnal Vysshei shkoly ekonomiki* [Law. Journal of the Higher School of Economics], 17 (3), pp. 106–132.
2. Ob opredelenii ponyatiya "mashino-mesto" v tselyakh primeneniya podpunktov 1, 4 punkta 1 stat'i 378.2 Nalogovogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: Pis'mo Federal'noi nalogovoi sluzhby ot 25 iyulya 2023 g. № BS-4-21/9453@ [On the definition of the concept of "parking space" for the purpose of applying subparagraphs 1, 4 of paragraph 1 of Article 378.2 of the Tax Code of the Russian Federation: Letter of the Federal Tax Service of July 25, 2023 No. BS-4-21/9453@]. *SPS «Garant»* [SPS Garant].
3. Opredelenie Sudebnoi kollegii po ekonomicheskim sporam Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 21.01.2021 N 307-ES20-4804(7) po delu № A56-96685/2015 [Definition of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of January 21, 2021 No. 307-ES20-4804 (7) in case No. A56-96685/2015]. *SPS «Garant»* [SPS Garant].
4. Osmanov O.A. (2022) O ponyatii i vidakh nedvizhimogo imushchestva v svete reformirovaniya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii [On the concept and types of real estate in light of the reform of the civil legislation of the Russian Federation]. *Yuridicheskii vestnik DGU* [Legal Bulletin of Dagestan State University], 41 (1), pp. 79-84.
5. Valeev M.M. (2003) *Veshchi kak ob"ekty grazhdanskikh pravootnoshenii. Dokt. Diss. Abstract* [Things as objects of civil legal relations. Doct. Diss. Abstract]. Ekaterinburg.