
Проблема определения правового статуса машино-места

Носов Виталий Олегович

Бакалавр юриспруденции, ТюмГУ, Тюмень.

e-mail: 61-10-80@mail.ru

Научный руководитель: **Лукьяненко Марина Федоровна**

д.ю.н., профессор.

Кафедра гражданского права и процесса ТюмГУ

В современных условиях жизни при возросшей урбанизации населения очень актуальным вопросом становится распределения своего имущества, в том числе личного транспорта. В больших городах вопрос с парковкой транспорта встает особо остро. Приезжая вечером домой, довольно трудно найти подходящее место для того, чтобы оставить машину на ночь. Понимая это, представители строительной отрасли предложили нам выход из данной ситуации путем выделения обособленного, выделенного места для каждого автомобиля, именуемое «машино-место». Это самое «машино-место» упоминается в законодательных актах довольно редко, отсюда возникают значительные проблемы с терминологией и как следствие с определением правового статуса «машино-места».

Начнем, наверное, с терминологии. Как было уже сказано ранее понятие «машино-место» встречается в законодательных актах довольно редко. Отсюда и отсутствие единого термина, отражающего правовую природу и признаки «машино-места». Есть лишь отдельные упоминания на уровне законодательства субъектов РФ. Так например в [п. 2](#) Временного положения о городских парковках в городе Москве, парковочным местом считается часть земельного участка, предназначенная для размещения одного легкового автомобиля без прицепа в пределах отведенного участка для размещения парковки. В [Постановлении](#) Правительства Москвы N 99-ПП машино-место определялось как часть стоянки, ограниченная конструктивными элементами или линиями разметки и предназначенная для размещения одного автотранспортного средства. При этом Постановление Правительства Нижегородской обл. от 08.12.2008 N 580 "О парковках в муниципальных образованиях Нижегородской области" содержит иное определение: машино-место - часть земельного участка, предназначенная для размещения одного автотранспортного средства без прицепа в пределах отведенного участка для размещения парковки. Данные определения актуальны только для таких автомобильных стоянок, на которых автомобили располагаются непосредственно на земельном участке и (или) на его асфальтовом покрытии.

И вот здесь, на стадии терминологии, мы впервые сталкиваемся с расхождением с действующим законодательством. В [п. 3 ст. 1](#) Федерального закона N 221-ФЗ объект недвижимости должен иметь характеристики, позволяющие определить недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости). В этой связи и возникает проблема. Как правило, «машино-место» находится в довольно тесной взаимосвязи с остальными местами в стояночном комплексе. Иными словами, «машино-место» отделяется от других машино-мест лишь разметкой на асфальте. И тут уже очень трудно говорить о каких-либо индивидуальных характеристиках.

Судебная практика подтверждает данный тезис. Так например, в [Постановлении](#) ФАС МО от 20.09.2004 по делу N КА-А41/8159-04 указано, что машино-место в гараже-автостоянке не ограничено строительными конструкциями и не представляет собой обособленное нежилое помещение, что исключает возможность описи объекта учета и подготовки учетно-технической документации для государственной регистрации прав на машино-место. Такое машино-место в силу

действующего законодательства не может быть зарегистрировано как объект собственности.

Согласно [п. 2 ст. 15](#) ЖК РФ, [п. 7 ст. 27](#) Федерального закона N 221-ФЗ, помещение должно быть изолировано и обособлено от других помещений в здании или сооружении. Если машино-место удовлетворяет указанному требованию, оно может быть учтено в качестве помещения в здании либо сооружении. Но реальная изоляция машино-места от других зачастую встречается довольно редко. Тем самым, законодатель вычеркивает машино-место из перечня недвижимого имущества.

Безусловно, существует возможность определить, как недвижимое имущество весь парковочный комплекс, а машино-место считать частью данного недвижимого имущества. В том, что парковочное место со всех точек зрения подходит под термин недвижимость, вопросов не возникает. На лицо все признаки. Но придание статуса части недвижимого имущества каждому машино-месту создает очевидные проблемы в их гражданско-правовом обороте.

Ну, во-первых, существует проблема привлечение денежных средств застройщиком на строительство этих самых машино-мест в рамках парковочных комплексов. Основным способом привлечения таких средств является договор долевого участия в строительстве, регламентированный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. При заключении же договора долевого участия существует риск того, что машино-место не подпадает под понятие объекта долевого участия в строительстве и регистрирующим органом будет принято решение об отказе в регистрации.

В данном случае позиция регистрирующего органа будет основываться на положениях [п. 1 ст. 25](#) Федерального закона N 122-ФЗ, в соответствии с которым право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. А в силу [п. 7 ст. 27](#) Федерального закона N 221-ФЗ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Очень интересна и позиция БТИ по данному вопросу. Так, согласно техническому учету и инвентаризации машино-место является частью помещения (паркинга), предназначено для постоянного хранения единицы автотранспорта в пределах границ машино-места, не имеет физических границ, но выделено в составе помещения паркинга при помощи условных единиц, в месте его расположения отсутствуют инженерные коммуникации, которые являются общим имуществом жильцов жилого дома. Таким образом, органы, осуществляющие учет недвижимого имущества, определяют машино-место в качестве части нежилых помещений.

Однако признание права собственности на машино-место не как самостоятельного объекта недвижимого имущества, а как части (доли) недвижимости создает значительные неудобства их собственникам. Сущность данных неудобств заключалась в том, что в этом случае застройщик передавал парковку в общую долевую собственность всем участникам долевого строительства. А по правилу, закрепленному в [ст. 246](#) ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил преимущественного права покупки ([ст. 250](#) ГК РФ). Таким образом, на практике в случае продажи машино-места собственнику сначала приходилось предложить выкупить его всем остальным собственникам или получить отказ от других собственников.

Еще одной значительной проблемой признание права собственности на долю в общем долевом имуществе является исчисление платежей за содержание машино-места. В случае если бы это было свидетельство на конкретное машино-место площадью предположим 20 кв.м., с собственника

взыскиваются платежи в пределах данной площади, плюс содержание общей территории данного паркинга. В случае с долей в общем долевом имуществе, удельная площадь каждого парковочного места становится больше, за счет включения в площадь проездов, мест, отведенных для коммуникаций и т.д. Тем самым машино-место фактической площадью 20 кв.м. превращается в долю в общем долевом имуществе, предположим в 30-35 кв.м. Соответственно и исчисление платежей за содержание такого места будет значительно выше.

На основании вышеизложенного, предлагается на законодательном уровне установить понятие машино-места и тем самым закрепить возможность регистрировать машино-место в качестве самостоятельного объекта недвижимости.