

Правовая природа машиномест: анализ существующих подходов

Небеснюк Анна Андреевна

Студент (бакалавр)

Южный федеральный университет, Факультет юридический, Ростов-на-Дону, Россия

E-mail: anna.advego@mail.ru

Проблема определения правовой природы машиномест не теряет своей актуальности на протяжении ряда последних лет. Законодательно понятие «машиноместо» не раскрывается. Практика правоприменения, в том числе и судебная, выявляет наличие различных подходов к определению правовой природы машиноместа и как следствие разного подхода к оформлению прав на них, на что было обращено внимание в Определении ВАС РФ от 27.10.2011 г. №ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801¹.

I. Машиноместо как недвижимая вещь. Главный аргумент: машиноместо соответствует базовым признакам недвижимости - прочной связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. При таком подходе машиноместо и квартира в МКД никак не связаны. Владелец машиноместа обладает всей триадой правомочий: он может владеть, пользоваться и распоряжаться им без каких-либо ограничений.

Каковы возможные негативные последствия установления режима недвижимой вещи для машиноместа? Некий гражданин может купить все машиноместа в паркинге нового дома и продавать или сдавать их в аренду владельцам квартир в данном МКД по цене, намного превышающей реальную цену. Владелец квартир придется либо платить, либо ставить машину где-нибудь во дворе. Налицо злоупотребление правом. Как избежать такой ситуации - непонятно.

Или рассмотрим другую возможную спорную ситуацию. Подземная парковка требует существенных расходов: шлагбаум, охрана, освещение - иными словами, бремя содержания самого парковочного зала. Кто должен заниматься этими вопросами, если у каждого право собственности на свое машиноместо? Очевидно, что придется всем владельцам машиномест собираться и решать эти проблемы сообща. При этом по сути произойдет трансформация индивидуальной собственности в долевую.

II. Машиноместо как доля в праве общей долевой собственности на подземный паркинг в МКД. Главный аргумент: машиноместо не может быть признано вещью, так как оно не обладает важнейшим признаком вещи - материальностью, зачастую не имеет чувственно воспринимаемых границ.

Подобное понимание машиноместа также не лишено определенных недостатков.

Первая проблема: в праве долевой собственности отсутствует эксклюзивность, то есть изначально не определено, кто и какой именно долей (машиноместом) может пользоваться. Становиться на свободное место? Такой подход может привести и скорее всего приведет к конфликтам. Выход: зафиксировать в соглашении участников долевой собственности конкретное место за каждым собственником и внести соответствующую информацию в Реестр. Можно возразить: если речь идет о 100, 200 машиноместах, соглашения, возможно, будет тяжело достичь. В таком случае застройщик может пронумеровать машиноместа по порядку в соответствии с номерами квартир и за конкретным номером квартиры закрепить конкретный номер машиноместа.

Вторая проблема: личный характер соглашений о порядке пользования долевым имуществом. Представляется целесообразно ввести правило о том, что в ЕГРП должна вноситься информация о том, что обладатели таких-то долей в парковочном зале связаны

соглашением о порядке пользования. Эта отметка будет видна всем в выписках, поэтому покупатели доли должны рассматриваться как связанные соглашением предыдущего собственника².

III. Машиноместо - это часть в общем имуществе многоквартирного дома³. Машиноместо с этой точки зрения вообще не рассматривается как объект недвижимости. При таком подходе квартира и машиноместо неразрывно связаны как главная вещь (квартира) и принадлежность (доля в общей собственности на паркинг). Поэтому приобретение и отчуждение машиноместа отдельно от квартиры и наоборот не представляется возможным.

Конечно, это не самый удачный правовой режим: не все покупатели квартир имеют машину и, соответственно, нуждаются в машиноместе, но все вынуждены за него платить. Или, напротив, у покупателя несколько машин, но машиноместо к квартире он получает только одно. Хотя вторая проблема еще разрешима путем возложения на застройщиков обязанности обеспечить норматив машиномест в МКД (допустим, 100 машиномест на 100 квартир), а те в свою очередь могут превысить данный норматив (создать 130 машиномест на 100 квартир) и на машиноместа, созданные сверх нормы, оформить право собственности и распоряжаться ими как недвижимой вещью⁴. Именно так поступили власти в Испании. При этом нельзя забывать о том, что говорится в ст. 37 ЖК РФ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». А это означает, что на одну квартиру может приходиться больше одного машиноместа⁵.

Указанный правовой режим может быть установлен по воле застройщика, однако, закрепление его на законодательном уровне не представляется целесообразным, поскольку его особенности не соответствуют потребностям большинства участников соответствующих правоотношений.

В заключение отметим, что в настоящее время в Государственной Думе находится на рассмотрении проект ФЗ №558636 -6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В пояснительной записке к этому законопроекту обращено внимание на то, что практика государственной регистрации машиномест как долей в праве общей собственности вследствие правила преимущественной покупки создает значительные сложности в их обороте. Предлагается допустить возможность постановки на кадастровый учет и государственной регистрации части помещения, что повлечет за собой появление нового объекта недвижимых вещей (недвижимого имущества, (недвижимости) в виде машиноместа как части помещения.

Источники и литература

- 1) Определение ВАС РФ от 27.10.2011 г. №ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801 // СПС КонсультантПлюс
- 2) Бевзенко Р. С. Машиноместо: как лучше урегулировать принадлежность // Режим доступа: http://www.m-logos.ru/img/Bevzenko_tezis_21092015.pdf
- 3) Петрищев В. С. Правовая природа парковочных мест в многоквартирных домах – ложная определенность // Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2013/12/12/pravovaya_priroda_parkovochnyx_mest_v_mnogokvartir
- 4) Материалы научного круглого стола «Правовая природа машиномест». 21.09.2015. // Режим доступа: http://www.m-logos.ru/publications/nauchnyi_kruglyi_stol_ppravovaya_priroda_mashinomest/

- 5) "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СПС КонсультантПлюс

Слова благодарности

Выражаю благодарность Ирине Владиленовне Бакаевой за научное руководство.