

Подшибякин Алексей Витальевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Некоторые проблемы правового регулирования договора купли-продажи машино-места, как объекта гражданского права

Аннотация: В статье рассмотрены некоторые проблемы, возникающие при отчуждении машино-места.

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи машино-места, определение машино-места.

В качестве полноценного объекта гражданских прав недвижимое имущество стало возвращаться в гражданский оборот с начала 90-х годов, когда коренные преобразования в экономике страны потребовали обновления всей системы правового регулирования гражданских правоотношений.

Гражданским кодексом РФ 1994 г. были обоснованы и закреплены особенности правового режима недвижимости, которые получили свое развитие в последующих нормативных правовых актах, в частности, в федеральных законах «О товариществах собственников жилья», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и других.

Однако практика применения Гражданского кодекса РФ и других нормативных правовых актов показала взаимные несоответствия их отдельных положений, очертила круг вопросов, требующих более четкого законодательного регулирования, выявила «пробелы» в законодательстве, то есть отсутствие должного правового регулирования отдельных групп

гражданских правоотношений. Последнее, в частности, проявилось в сфере правового регулирования сделок с недвижимостью.

Вопрос определения недвижимого имущества и применения к объектам недвижимости соответствующего правового режима до настоящего времени остается дискуссионным.

Гражданское законодательство определяет недвижимое имущество как то, что прочно связано с землей, а именно объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ [1] к недвижимым вещам 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.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей.

С 1 января 2017 г. к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-место), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой).

© ГК РФ определяет «машино-место» как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете подробнее.

Пункт 29 ст. 1 ГрК РФ определяет понятие «машино-место» как предназначенную исключительно для размещения транспортного средства

индивидуально-определенную 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.

Необходимо разобраться с параметром самостоятельности рассматриваемого объекта недвижимости. Поскольку этот критерий является основополагающим для проведения различного рода сделок и, следовательно, признания его полноценным объектом гражданского оборота.

Несмотря на то, что прошло три года после вступления в силу Закона, закрепляющего «машино-место» как самостоятельный объект недвижимости, определение этого объекта не было установлено в ГК РФ.

Некоторые представления и критерии в отношении физического состояния «машино-места» были понятны, так как парковочные места появились значительно раньше. Таким образом, законодателю оставалось лишь прописать в соответствующих нормативных правовых актах критерии и условия, которыми должно обладать «машино-место» для возможности признания его самостоятельным объектом недвижимости, что дает возможность дальнейшей постановки его на кадастровый учет и регистрации права на него.

По общепринятой классификации существует два вида недвижимого имущества:

- 1) объекты, признанные недвижимыми по своим физическим характеристикам;
- 2) объекты, признанные недвижимыми по прямому указанию Закона.

© «Машино-место» относится к виду недвижимости, которое стало таковым только по прямому указанию Закона, то есть оно не является ни природным, ни абсолютно неоспариваемым по прочной связи с землей, как, например, земельный участок или недра. Поскольку рассматриваемый объект признали частью здания или сооружения, возникает вопрос о признании его

самостоятельным объектом гражданских прав и возможности оформления вещного права на него – права собственности.

По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

Основаниями выделения рассматриваемого объекта как самостоятельного объекта недвижимости, с точки зрения И.В. Петрова, являются его самостоятельное функциональное предназначение, возможность обособленного, независимого использования и имеющаяся оборотоспособность [2, с. 42].

Что касается определенности и ограниченности «машино-мест», то здесь допущение законодательством признания его индивидуально обособленным только посредством нанесения границ краской или маркирующими наклейками, максимум ограничивающими барьерами делает его уникальным и особенным в силу того, что соответствующие нормативные правовые акты не допускают большей ограниченности такого объекта.

Если рассматриваемый объект не будет соответствовать каким-либо из перечисленных параметров, то изготовление плана и дальнейшая постановка на кадастровый учет будут невозможны.

Следует отметить, что объекты недвижимости, которые соответствуют установленным требованиям и характеристикам «машино-места» и права на которые были зарегистрированы до 1 января 2017 года, признаются полноценными самостоятельными объектами недвижимости. В таком случае не требуется ни замена документов, ни изменение в них или в Едином государственном реестре недвижимости сведений об указанном объекте недвижимого имущества.

Поскольку «машино-место» является объектом недвижимого имущества, то распоряжение им осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренном для сделок с недвижимым имуществом. В частности, в соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

До законодательной регламентации подобные объекты фактически существовали и рассматривались как доля в праве общей собственности. В настоящее время они, как правило, составляют самостоятельный объект недвижимости, но существует множество проблем в плане совершения договора купли-продажи «машино-места». Одна из них связана с тем, что «машино-место» не выделено и не зарегистрировано в качестве подобного самостоятельного объекта недвижимости. В этой ситуации речь идет о сделке по отчуждению доли. Исходя из этого относительно доли в праве общей собственности применяется общее правило о праве преимущественной покупки. Специальных правил по поводу названных объектов гражданское законодательство не устанавливает. По общим правилам собственник доли обязан известить остальных сосособственников письменно об отчуждении доли. В течение одного месяца они должны принять решение. По правилам Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [3] они могут сразу дать письменный отказ от приобретения доли. Однако возникает проблема, затрудняющая оборот рассматриваемого объекта, связанная с тем, каким именно образом известить всех сосособственников, поскольку их может быть не только несколько десятков, но и сотен. Подобная процедура уведомления не регламентирована. У собственника доли, намеренного продать ее, возникает первоочередной вопрос: где взять сведения о собственниках и адресах, куда отправлять уведомления. Невольно возникает противоречие с нормами законодательства о персональных данных.

Другая проблема возникает в ситуациях, когда собственник принял решение выделить свою долю, оформить это чисто технически и

зарегистрировать ее в качестве самостоятельного объекта недвижимости с целью свободного отчуждения (по сделке купли-продажи, передаче по наследству и т. д.). Тем не менее ситуация повторяется, поскольку требуется согласие остальных собственников, как во внесудебном порядке (решение общего собрания), так и в судебном.

В этих случаях представляется правильным регламентировать отмену о правилах преимущественной покупки относительно машино-места либо, напротив, разработать процедуру извещения участников общей долевой собственности об отчуждении доли. По поводу данной процедуры можно установить возможность заключения соглашения всех участников либо в качестве альтернативы – судебный порядок. Можно предложить следующий алгоритм действий. Здесь необходимо учитывать правила выделения доли в жилом доме в натуре, когда доля выделяется при реальности выделить жилое помещение, которое было изолировано от другой части домовладения, т.е. существует отдельный вход и собственные коммуникации и при этом жилье пригодно для проживания. Во-вторых, незаконные перепланировка, пристройка не принимаются во внимание в ситуациях выдела доли в натуре до тех пор, пока они не узаконены [4]. Далее если выдел доли в натуре не предусмотрен законом или невозможен без несоразмерного ущерба вещи, которая находится в общей собственности, то собственник, на это претендующий, может требовать выплаты стоимости его доли другими участниками собственности. Стоимость компенсации определяется оценочной экспертизой.

Исходя из этого применительно к «машино-месту» необходимо сказать следующее. Специфика парковочного места как объекта недвижимости означает, что у этого объекта отсутствуют стены, перегородки, а границы по общему правилу устанавливаются путем нанесения краски по асфальтированному покрытию. Подобное положение вещей демонстрирует, что парковочное место не изолировано и не обособлено. Возникает мысль, что подобную проблему можно решить, устроив перегородки между парковочными местами, обособлением отдельных боксов. Но следует учитывать, что это

может нарушать правила противопожарной безопасности, предположим, в подземных паркингах.

Можно сделать следующий вывод, что «машино-место» должно быть полностью либо частично ограничено строительной или иной ограждающей конструкцией. На практике «машино-место», как правило, представляет собой прямоугольник, начерченный краской на полу помещения, отведенного под паркинг. Такое машино-место ставится на кадастровый учет, владельцы «машино-мест» получают кадастровые паспорта, содержащие все идентификационные признаки «машино-места» (местоположение, точные границы, размеры и площадь) и его порядковый номер. Переход права собственности при продаже «машино-места» регистрируется так же, как при сделках с другими объектами недвижимости.

Предельные параметры «машино-места» определены в Приказе Минэкономразвития РФ «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» [5], это чуть больше 13 квадратных метров (5,3 метра в длину и 2,5 метра в ширину), максимальный – 22,5 квадратных метра (6,2 метра в длину и 3,5 метра в ширину).

Подводя итог, можно отметить, что существуют проблемы при заключении договора купли-продажи «машино-места». Для решения данной проблемы необходимо на законодательном уровне принять одно из альтернативных решений: регламентировать отмену правил преимущественной покупки относительно «машино-места» либо, напротив, разработать процедуру извещения участников общей долевой собственности об отчуждении доли.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Российская газета. 1994. № 238-239. 8 декабря

2. Петров И.В. Проблемы правового регулирования парковочного места как самостоятельного объекта гражданских прав // Общество и право. 2016. №3.

3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ(ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019) // Российская газета. 2015. № 156. 17 июля.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)(с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1. 12 января.

5. Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» (Зарегистрировано в Минюсте России 22.12.2016 № 44872) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.08.2019).

© Бюллетень магистранта 2019 год №5