

DOI: 10.18572/1812-3929-2018-1-66-71

Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству



ВАСИЛЕВСКАЯ ЛЮДМИЛА ЮРЬЕВНА,
профессор кафедры гражданского права
Московского государственного юридического
университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА),
доктор юридических наук, профессор

✉ liudmila.vasilevskaya@gmail.com

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон, Закон о регистрации), принятие которого было продиктовано необходимостью комплексного регулирования отношений, связанных с недвижимостью. Речь идет об объединении в рамках одного закона правил по кадастровому учету объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. В Законе был закреплён новый объект недвижимости — машино-место. После принятия в 2015 г. Закона о регистрации был издан новый Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ, на основании которого в ГК РФ был введен новый абзац 3 в пункт 1 ст. 130¹. Согласно этому абзацу к недвижимым вещам относятся предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-ме-

ста). Итак, не только Закон о регистрации, но и ГК РФ признал машино-место объектом недвижимости.

Вопрос о правовом режиме машино-мест назрел в связи с тем, что они уже давно активно вовлечены в гражданский оборот: в отношении машино-мест совершались различные сделки, осуществлялось универсальное правопреемство (наследование) и обращение взыскания по долгам «собственника».

Судебная практика в отношении машино-мест была и остается до сих пор достаточно противоречивой. Одни суды признавали их самостоятельными объектами гражданского оборота — недвижимостью², другие — частью нежилого помещения (территории), предназначенного для размещения транспортных средств (паркинг, автостоянка), а правообладателей машино-мест — долевыми сособ-

¹ Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу с 1 января 2017 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

² См.: Определение Верховного Суда РФ от 13 октября 2015 г. № 5-КГ15-147; Определение Верховного Суда РФ от 26 февраля 2016 г. № 305-ЭС16-926 по делу № А40-141733/14; Постановление ФАС Московского округа от 12 февраля 2014 г. № Ф05-17779/2013 по делу № А40-4248/13-37-17; Апелляционное определение Московского городского суда от 26 февраля 2016 г. по делу № 33-3587/2016) и др. // СПС «КонсультантПлюс».

ственниками всего помещения (паркинга, автостоянки). При таком подходе суды в своих решениях не признавали незаконными многочисленные отказы Росреестра в государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве сооружений, предметом которых были машино-места³.

Первый подход был воспринят законодателем, что нашло отражение, как отмечалось, в абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ. Таким образом, рассматривая машино-место как часть зданий или сооружений, ГК РФ закрепил за ним правовой режим недвижимости, однако не урегулировал отношения, связанные с машино-местами. Безусловно, речь идет об условно обособленных составных частях сооружений как недвижимых вещей, которые не могут самостоятельно использоваться в отрыве от другого имущества (проемы, площадки для разворота автомобилей, проезд к своему машино-месту при одноуровневых или многоуровневых наземных или подземных стоянках для автомашин), составляющего сооружение в целом.

Очевидно, что такая трактовка машино-места дает возможность рассматривать его правовой режим аналогично правовому режиму жилых помещений в многоквартирных домах или нежилых помещений в зданиях. Закрепленный в законе подход означает, что признание жилых и нежилых помещений, а также машино-мест самостоятельными вещами (абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ) ведет не только к прекращению права собственности на дом, здание или сооружение в целом, но и к юридическому исчезновению домов, зданий или сооружений как единых вещей — объектов прав. В этом случае, как было отмечено в п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64, это ведет к «утрате зданием правового режима объекта недвижимости». Подчеркнем еще раз: машино-места, являясь в действительности составными ча-

стями сооружений (юридически неделимых недвижимых вещей), могут передаваться только в пользование (!) на обязательственно-правовом, а не на вещно-правовом титуле субъектам права общей собственности на сооружение — сособственникам, арендаторам и т.п. Как справедливо отмечает Е.А. Суханов, «к сожалению, отечественное законодательство и правоприменительная практика пока склоняются к иному пути: приравнению правового режима жилых и нежилых помещений путем признания тех и других самостоятельными недвижимыми вещами, при этом максимально удаляясь от классических подходов... Этот путь чреват появлением не только новых искусственных конструкций, но и новых юридических проблем»⁴.

Этот путь, о котором пишет известный цивилист, привел к появлению новой искусственной конструкции — конструкции машино-места и, как следствие, — к новым юридическим проблемам. Речь идет о том, что ни в Законе о регистрации, как уже отмечалось, ни в ГК РФ не урегулирован гражданско-правовой режим машино-места. Поэтому в доктрине и на практике существует путаница в понимании правовой регламентации машино-места.

Как объект права собственности машино-место должно иметь характеристики, индивидуализирующие его как недвижимую вещь. Искусственность конструкции машино-места привела законодателя к способу фиксации индивидуализации объекта, не известного ни одному правопорядку в мире. Речь идет о возможности установления границ машино-места как недвижимой вещи «путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)» (см. п. 6.2 ст. 24 Закона о регистрации).

В этой связи обратим внимание на правовой режим машино-места в Германии, правопорядок которой наиболее близок к нашей системе права. В ФРГ машино-место

³ См., например: Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29 января 2008 г. № А33-10690/2007-03АП-93/2008 по делу № А33-10690/2007; Постановление ФАС Московского округа от 17 июня 2010 г. № КГ-А41/4490-10 по делу № А41-21793/09; Решение Арбитражного суда Архангельской области от 17 ноября 2010 г. по делу № А05-9845/2010 // СПС «Гарант».

⁴ Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 97.



(стоянку) можно считать объектом права при условии, если оно отчетливо выделено прочной и основательной маркировкой (п. 2 § 3 Закона о жилищной собственности и праве длительного проживания⁵, далее — ЗЖС). Маркировка существует, как правило, в виде бетонных либо каменных ограждений, а также иных крепко вставленных в землю заграждений. При этом машино-место может рассматриваться как объект права пользования на основании соглашения (обязательственного договора)⁶, в соответствии с которым сособственник или, например, арендатор получает право пользования частью общей собственности. Таким образом, речь идет о регулировании, на специфику которого неоднократно указывал Е.А. Суханов⁷.

⁵ См.: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht — Wohnungseigentumsgesetz от 15 марта 1951 г.

⁶ В германском праве выделяют два типа договоров — обязательственные и вещные. Вещные договоры опосредуют установление вещных прав, в том числе и право собственности. Подробнее об этом см.: Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2003. № 5. С. 119–132; 2003. № 6. С. 93–102; Василевская Л.Ю. К вопросу об особенностях предмета вещного договора по германскому праву // Юрист. 2003. № 3. С. 41–44.

⁷ См.: Суханов Е.А. Указ. соч. С. 92–97.

Соглашение (обязательственный договор) о предоставлении права единоличного пользования стоянкой (машино-местом) заключается между товариществом собственников жилья⁸ и собственником квартиры (в многоквартирном доме), имеющим долю в праве на общее имущество (в доме), к которому может относиться стоянка (машино-места) в подвале или около дома. При этом необходимо отметить, что квартира, не являясь самостоятельной вещью (поскольку рассматривается в германском праве как составная часть жилого дома), посредством юридической фикции *приравняется* (!) жилищным законом (ЗЖС) к *недвижимости*, следовательно, считается недвижимой вещью, которая как физически, так и юридически неразрывно связана с общим имуществом дома, включая и земельный участок (абз. 2 § 1 ЗЖС). Таким образом, жилой дом как единая недвижимая вещь *юридически* разделяется на отдельные

⁸ Речь идет об объединении, которое по германскому праву не признается юридическим лицом, но которое имеет ограниченную правоспособность и имущественную обособленность (см. об этом подробнее: Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004. С. 254–256).

части (квартиры) и «общую часть» (несущие и ограждающие конструкции, крыша, фундамент, межэтажные перекрытия, а также помещения общего пользования — лестничные пролеты и площадки, коридоры, холлы, лифты, включая и машино-места), каждая из которых становится самостоятельным объектом вещного права. Однако правовой режим отдельной жилищной собственности и общей собственности характеризуется неразрывной связью между ними (п. 2 § 1 ЗЖС).

Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам квартир в многоквартирном доме (п. 2. § 5 ЗЖС). Согласно § 6 ЗЖС право собственности на квартиру не может быть отчуждено или обременено без доли в праве собственности на общее имущество. При этом квартира не может быть отчуждена или обременена (например, залогом⁹) без соответствующих изменений в режиме общей собственности. Это свидетельствует о ее несамостоятельности и дает основания считать, что господствующей в этой связке двух вещных прав является доля в общей собственности¹⁰, тогда как неразрывно связанное с ней индивидуальное право собственности на квартиру является лишь ее придатком (*Anhängsel*) или составной частью общей собственности¹¹.

Именно поэтому возможно заключение вещного договора между собственником квартиры и товариществом собственников жилья о том, что право пользования машино-местом становится не обязательственным правом управомоченного лица, а правом вещным, поскольку становится неотъемлемым атрибутом права индивидуальной собственности¹². Что это означает? Если нет вещного договора, то при продаже квартиры ее новый владелец не может считаться управомо-

ченным пользователем машино-места, ему необходимо заново заключать соглашение (обязательственный договор) с товариществом о предоставлении в пользование места на стоянке. Если есть вещный договор, то при отчуждении квартиры к новому владельцу переходит и право пользования машино-местом, поскольку право собственности на дополнительные (обособленные нежилые) помещения, принадлежащие квартире, — это связанное с правом собственности на квартиру *право на исключительно личное пользование* не соединенными между собой частями недвижимости, такими, как, например, подвал, чердачные помещения, придомовые садовые участки, включая стоянку (машино-места) в подвале или на земельном участке возле дома. Эти обособленные (жилые и нежилые) помещения и составляют *Sondereigentum an einer Wohnung* (особая жилищная собственность) — имущество, являющееся самостоятельными помещениями; недвижимые вещи, принадлежащие на праве собственности какому-либо лицу (§ 1 и 5 ЗЖС). Таким образом, право собственности на квартиру есть право собственности на: 1) жилое обособленное помещение; 2) нежилые помещения, принадлежащие квартире¹³. Следовательно, если машино-место не входит в *Sondereigentum*, необходимо соглашение (обязательственный договор) с товариществом о предоставлении парковочного места в личное пользование собственника квартиры.

Подобный механизм регулирования отношений, связанных с машино-местами, в России на данном этапе невозможен: для этого требуются существенные изменения в законодательстве. Новый Закон о регистрации предусматривает кадастровый учет и регистрацию права на новый объект недвижимости — машино-место (ст. 24, 40 Закона), тем не менее в доктрине остается определенная путаница в понимании правового режима машино-места. Так, например, А. Полтораки пишет, что «имущество, оставшееся после

⁹ См. подробнее: Василевская Л.Ю. Особенности правовой конструкции залога по российскому и германскому законодательству // *Хозяйство и право*. 2003. № 6. С. 107–117.

¹⁰ См.: Суханов Е.А. Указ. соч. С. 180.

¹¹ См.: Baur F., Baur J.F., Stürmer R. *Sachenrecht* / 18. Aufl. München, 2009. S. 377.

¹² На практике чаще всего обязательственный договор (соглашение) в случае согласия сособственников регистрируется в поземельной книге, что означает придание обязательственному договору вещно-правового значения.

¹³ См.: Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. С. 250–254.

выдела долей из общей собственности на машино-места и регистрации на них прав и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников машино-мест. На практике это означает, что при продаже машино-места остальные владельцы машино-мест в данном здании, помещении сохраняют преимущественное право покупки доли в праве общей собственности. В данном случае можно провести аналогию с порядком продажи комнат в коммунальной квартире — комната является отдельным объектом права, но места общего пользования находятся в общей собственности, и при продаже комнаты собственники остальных комнат имеют преимущественное право покупки по цене предложения третьим лицам»¹⁴. Далее в статье автор обращает внимание на порядок уведомления дольщиков о продаже машино-места.

Нами специально была приведена цитата без сокращений текста автора, чтобы обратить внимание на ошибки принципиального характера. Необходимое для прохода или проезда к машино-местам общее имущество, а также и право на него являются оборотоспособными по российскому гражданскому праву и имеют сугубо вспомогательное, дополнительное значение по отношению к праву собственности на машино-места. Поэтому допускать, что «при продаже машино-места остальные владельцы машино-мест в данном здании, помещении сохраняют преимущественное право покупки доли в праве общей собственности» (о чем пишет автор), означает не что иное, как искажение сути правового режима машино-места. Более того, аналогия с порядком продажи комнат в коммунальной квартире, рассмотренная автором, в этом случае неудачна: собственники остальных комнат в квартире имеют преимущественное право покупки продаваемой комнаты и могут реализовать это право не потому, что они имеют долю в праве общей собственности,

к которой относятся места общего пользования.

Применение правил о преимущественном праве покупки возможно лишь в случае, если объект права собственности принадлежит одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на конкретное имущество. В этом случае возникает право общей долевой собственности на имущество и «доля в праве на общее имущество как вещное право входит в состав имущества соответствующего сособственника»¹⁵. Именно поэтому участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распоряжаться своей долей с учетом правил ст. 250 ГК РФ.

Применительно к машино-месту это означает, что правила о преимущественном праве покупки можно применять лишь в случаях, если: 1) машино-место принадлежит нескольким лицам (общая долевая собственность на машино-место); 2) сооружение, где расположены машино-места, принадлежит нескольким лицам (общая долевая собственность на сооружение).

Однако, как уже отмечалось, признание машино-места самостоятельной недвижимой вещью приводит к прекращению права собственности на сооружение (где расположены машино-места) в целом, к юридическому исчезновению сооружений как единых вещей — объектов прав и к утрате сооружением правового режима объекта недвижимости. Сооружение представляет уже не единую вещь, а совокупность новых искусственных конструкций — объектов недвижимости (машино-мест), право собственности на которые существует в неразрывном единстве с долями в праве на общее имущество сооружения. Но эти доли на общее имущество (подчеркнем это еще раз!) оборотоспособны, а следовательно, говорить о преимущественном праве покупки этих долей не представляется возможным.

¹⁴ Полторак А. Как у нас с машино-местами? // Жилищное право. 2016. № 12 // СПС «КонсультантПлюс: Комментарии законодательства».

¹⁵ Гражданское право : в 4 т. Т. 2 / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд. М. : Волтерс Клувер, 2005. С. 125 (автор главы 22 — проф. Е.А. Суханов).

ЛИТЕРАТУРА

1. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л.Ю. Василевская. М. : Статут, 2004. 538 с.
2. Василевская Л.Ю. Особенности правовой конструкции залога по российскому и германскому законодательству / Л.Ю. Василевская // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 107–117.
3. Василевская Л.Ю. О специфике правовой конструкции вещного договора по германскому праву / Л.Ю. Василевская // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2003. № 5. С. 119–132; № 6. С. 93–102.
4. Василевская Л.Ю. К вопросу об особенностях предмета вещного договора по германскому праву / Л.Ю. Василевская // Юрист. 2003. № 3. С. 41–44.
5. Гражданское право : в 4 т. Т. 2 / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд. М. : Волтерс Клувер, 2005. 496 с.
6. Полторак А. Как у нас с машино-местами? / А. Полторак // Жилищное право. 2016. № 12 // СПС «КонсультантПлюс: Комментарии законодательства».
7. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. М. : Статут, 2017. 560 с.
8. Baur F., Baur J.F., Stürner R. Sachenrecht / 18. Aufl. München, 2009. 476 S.

REFERENCES

1. Vasilevskaya L.Yu. Uchenie o veshchnykh sdelkakh po germanskomu pravu / [The Proprietary Transaction Doctrine under the German Law] / L.Yu. Vasilevskaya. Moskva : Statut — Moscow : Statute, 2004. 538 s.
2. Vasilevskaya L.Yu. Osobennosti pravovoj konstruktсии zalogа po rossijskomu i germanskomu zakonodatel'stvu [Peculiarities of the Legal Structure of Pledge under the Russian and German Laws] / L.Yu. Vasilevskaya // Khozyajstvo i parvo — Business and Law. 2003. № 6. S. 107–117.
3. Vasilevskaya L.Yu. O spetsifike pravovoj konstruktсии veshchnogo dogovora po germanskomu pravu [On the Specifics of the Legal Structure of a Proprietary Agreement under the German Law] / L.Yu. Vasilevskaya // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federatsii — Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2003. № 5. S. 119–132; № 6. S. 93–102.
4. Vasilevskaya L.Yu. K voprosu ob osobennostyakh predmeta veshchnogo dogovora po german-skomu pravu [On the Peculiarities of a Proprietary Agreement Subject under the German Law] / L.Yu. Vasilevskaya // Yurist — Lawyer. 2003. № 3. S. 41–44.
5. Grazhdanskoe parvo : v 4 t. T. 2 / отв. red. E.A. Sukhanov. 3-e izd. [Civil Law : in 4 volumes. Volume 2 / publishing editor E.A. Sukhanov. 3rd edition]. Moskva : Volters Kluver — Moscow : Walters Kluwer, 2005. 496 s.
6. Poltorak A. Kak u nas s mashino-mestami? [What Is the Situation with Parking Spaces?] / A. Poltorak // Zhilishchnoe pravo — Housing Law. 2016. № 12 // SPS «Konsul'tantPlyus: Kommentarii zakonodatel'stva» — ConsultantPlus reference legal system.
7. Sukhanov E.A. Veshchnoe pravo: Nauchno-poznavatel'nyj ocherk [Proprietary Law: Scientific and Educational Essay] / E.A. Sukhanov. Moskva : Statut — Moscow : Statute, 2017. 560 s.
8. Baur F., Baur J.F., Stürner R. Sachenrecht / 18. Aufl. München, 2009. 476 s.