

Гараж как объект гражданского оборота

Ефимова Ольга Владимировна,
заведующая кафедрой гражданско-правовых дисциплин юридического института
Московского городского педагогического университета,
кандидат юридических наук, доцент
 alisa03@mail.ru

В силу своего назначения гараж является необходимым атрибутом современной жизни гражданина. В то же время действующие нормы российского законодательства не раскрывают природу данного объекта и условия его участия в гражданском обороте в качестве объекта. Исправить данную ситуацию в определенной степени призван законопроект «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях», внесенный депутатом П.В. Крашенинниковым на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Ключевые слова: гараж, право собственности, объект гражданского оборота, недвижимость, индивидуальное гаражное строительство.

Garage as an Object of Civil Circulation

Efimova Olga V.,
Head of the Department of Civil Legal Disciplines
of the Law Institute of the Moscow City University,
Candidate of Legal Sciences, Assistant Professor

By virtue of appointment garage is an essential part of modern life of a citizen. At the same time, the existing norms of the Russian legislation does not reveal the nature of the object and the conditions for its participation in the civil circulation as an object. Correct the situation to a certain extent intended to draft law "On the ownership of the garages and garage associations", introduced by deputy P.V. Krasheninnikovym to the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation.

Key words: garage, property law, civil circulation object, property, individual garage construction.

Несмотря на очевидность назначения данного объекта и активное его использование, гараж до настоящего времени не определен в действующем законодательстве Российской Федерации (далее — законодательство РФ). Законодатель использует термин «гараж», тем не менее его не раскрывает.

Данную проблему призван решить законопроект, внесенный депутатом П.В. Крашенинниковым на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях». Данное обстоятельство определяет необходимость раскрыть правовую природу такого объекта, как гараж.

Упоминание о гараже в рамках действующего правового регулирования мы находим применительно к условиям и основаниям возникновения права собственности на данный объект.

Право собственности на гараж (равно как и возникновение обязательственных прав на гараж) признавалось законодателем раньше и возникает сейчас.

Большей частью вещное право на исследуемый объект формируется в рамках участия граждан в соответствующем кооперативе. В соответствии с п. 4 ст. 218 ГК РФ член гаражного потребительского кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, приобретает право собственности на указанное имущество.

В то же время действующее законодательство РФ использует также термин «индивидуальное гаражное строительство»¹. Введенное в правовой оборот указанное словосочетание законодателем не раскрывается. В силу этого можно предположить, что законодатель имеет в виду возможность наличия гаража на

праве собственности у физического лица без необходимости его участия в некоммерческой организации соответствующей организационно-правовой формы. Приобретение в собственности физического лица данного сооружения, вне состава формирования имущества кооператива, обусловлено предоставлением земельного участка в установленном порядке.

Вступивший в законную силу с 1 сентября 2006 года Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», определил упрощенный порядок оформления прав на земельные участки (до 1 марта 2015 г.), которые:

- были предоставлены физическим лицам;
- только на те земельные участки, которые предназначены в соответствии с их разрешенным использованием, в том числе для индивидуального гаражного строительства,
- в-третьих, если вышеуказанные участки были предоставлены до введения в действие ЗК РФ (до 30 октября 2001 г.).

Осуществление индивидуального жилищного строительства производится в более упрощенном порядке. Согласно подп. 1 ст. 17 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ² не требуется выдача разрешения на строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В случае если регистрационное действие по признанию права собственности не могло быть произведено (или не было произведено в установленный пе-

¹ См.: ст. 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 1997. № 145. 30 июля.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290. 30 дек.

риод), тогда данное вещное право устанавливается в судебном порядке в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

Так, в Определении Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 5-КГ15-70³ в ответ на заявленное требование о признании права собственности на гараж в силу приобретательной давности было установлено следующее: истец, являясь ветераном Великой Отечественной войны и инвалидом, непрерывно пользуется гаражом как своим собственным более 15 лет, однако право собственности на него не зарегистрировано в связи с отсутствием возможности получения необходимых документов. В то же время п. 1 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо — гражданин или юридическое лицо, — не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Таким образом, гараж является объектом гражданских правоотношений и в силу формирования на него вещных прав (права собственности) следует отнести к категории вещей.

В указанном законопроекте П.В. Крашенинникова предлагается определить гараж как имеющее полное или неполное ограждение помещение, находящееся на земельном участке либо в здании (сооружении), предназначенное для обеспечения стоянки и хранения одного или нескольких транспортных средств. Кроме гаража в предложенном законопроекте указаны также такие объекты, как гаражный комплекс, гараж-

стоянка, машиноместо. Объединяющими свойствами данных объектов являются:

- назначение — стоянка и хранение автомашины;
- статус — недвижимое имущество.

В то же время в указанном законопроекте каких-либо особенностей в правовом обращении гаражей и тому подобных объектов не сформировано.

Соответственно, как признанный объект гражданских правоотношений, отнесенный по своим характеристикам к недвижимому имуществу, гараж может быть предметом различных сделок.

Как видно, участие гаража в гражданском обороте отдельно законодательством РФ не регулируется. Однако признав данный объект недвижимым имуществом со специальным назначением, следует обеспечить участие гаража в правовом обороте с соблюдением требований ст. 131 ГК РФ и сохранением назначения.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238–239. 8 дек.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290. 30 дек.
3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. 1997. № 145. 30 июля.
4. Определение Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 5-КГ15-70 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Законопроект «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях», внесенный депутатом П.В. Крашенинниковым на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы // СПС «КонсультантПлюс».

³ Определение Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 5-КГ15-70 // СПС «КонсультантПлюс».