



Законодательство

## Машино-место: как лучше урегулировать принадлежность

Отрасль права: [Гражданское право](#)  
Сфера практики: [Земля и недвижимость](#)

27.08.2015 — 18:02

[Роман Бевзенко](#) читать блог

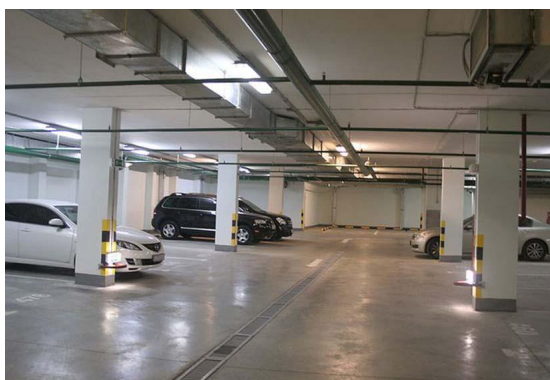
11

[запретить комментировать](#)

[редактировать](#)

В связи с наступлением осени активизировалась (в который раз) стремление разного рода законотворцев в урегулировании принадлежности такого объекта как машино-место.

Минэкономразвитие, известное своими [экзотическими подходами](#) к регулированию оборота недвижимости, [опубликовало](#) информацию о том, что оно приступило к разработке регулирования принадлежности машино-мест. В [прессе](#) вопрос опять начал обсуждаться в том смысле, что было бы полезно, если бы можно было бы машино-места регистрировать.



В связи с тем, что я когда-то (в 2012 г.) был вовлечен в аналитическую работу, связанную с делом Президиума ВАС РФ № 11450/11, которое напрямую могло выйти на вопрос о природе машино-места, я готов поделиться теми рассуждениями и выводами относительно этой проблемы, к которым я когда-то пришел.

Итак, что же такое машино-место с точки зрения гражданского права?

Существует три подхода к определению природы машино-места. Я их условно обозначу как:

- 1) эгоистско-мелкокупеческий (он же "московский");**
- 2) изящно-юридический (он же "петербургский");**
- 3) душевный (он же "южнорусский").**

**(1)** Первый подход заключается в том, что машино-место рассматривается как недвижимая вещь. Причем в связи с особенностью ведения кадастра объектов недвижимости машино-место относится к числу помещений (!) (Это невозможно понять нормальному человеку, но это так).

Именно этот подход сложился и долгое время практиковался в первую очередь в Москве (хотя он, разумеется, представлен и в других городах, но Москва была здесь пионером, насколько я могу судить).

Экономическая (да и обывательская) логика этого подхода понятна: я заплатил за эти чертовы 16 кв.м. страшную кучу денег и я хочу, чтобы эти квадратные метры были только моими.

Юристы откликнулись на эти порывы покупательской души тем, что стали получить технические (а потом и кадастровые) паспорта на эти самые отрисованные краской на полу 16 кв.м. как на помещения (напомню, что закон о кадастре знает пять видов объектов недвижимости: земельный

участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства; вот такая вот юридическая головоломка, куда бы втиснуть машино-место?!), а Росреестр стал регистрировать права на них как на самостоятельные недвижимые вещи.

**(2)** Намного изящнее поступили в Санкт-Петербурге, который не только дал нам двух президентов-юристов, но и вообще является [юридической столицей России](#) (хотя чего там России, [всего мира](#)).

Насколько я могу судить по доминирующей практике ФАС СЗО, суды никогда не признавали машино-места вещью (в том числе, недвижимой) в связи с тем, что у машино-места нет границ, воспринимаемых чувственно (ср. помещение) либо через систему объективных координат (ср. земельный участок). Классическое определение вещи - это часть реального мира, имеющая свои границы. Например, не является вещью земля, вещью будет только земельный участок, то есть, тогда, когда есть установленные границы (краем уха я где-то слышал, что Верховный суд высказался в том смысле, что границы для участка вообще не нужно, но это он просто погорячился, наш Верховный суд, переволновался и все неправильно написал; с правом недвижимости у Верховного суда, признаться, дела не очень обстоят, уж очень Верховный суд в этой сфере себя неуверенно чувствует).

Вернемся в Петербург. Насколько мне известно, доминирующая практика (хотя мне известны и исключения) заключается в том, что регистрируется долевая собственность на помещение паркинга (по числу машино-мест), а уж потом сособственники договариваются о пользовании конкретными местами.

**(3)** О третьем, совершенно фантастическом подходе, мне рассказал один мой товарищ, действующий судья, работавший когда-то в Росреестре в одном из наших крупных южных городов. По его словам, у них был такой подход: машино-места рассматривались как общее имущество здания и вообще никак ни за кем не регистрировались; как уж они распределялись между жителями, мне не известно; но по словам моего товарища, их всегда было так много (или машин у жителей так мало), что всегда на всех хватало и никто не жаловался.

Какой из этих трех подходов верный?

На мой взгляд, второй.

Во-первых, он не ломает традиционный взгляд то, что такое вещь с точки зрения гражданского права.

Во-вторых, он очень гибок и позволяет на основе классических подходов легко решать кучу казусов, связанных с машино-местами.

В-третьих, в силу своей универсальности он легко позволит разрешать проблемы, связанные с развитием технологий парковки внутри (или снаружи) здания (об этом чуть ниже).

Какие недостатки у других подходов?

Первый подход очень плох тем, что он дает право собственности только на плоскость, то есть двумерное пространство на полу. Но возникает вопрос: а что делать со стенами, потолком, коммуникациями, вентиляцией, потолками в конце концов?

Понятно, что решение и этой проблемы есть. Надо разработать нормы об общем имуществе собственников машино-мест в парковочном зале (по аналогии с общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире). Меня это сильно смущает, честно говоря... Это очень сложно с точки зрения обывателя; еще нелепее это выглядит с точки зрения, например, законодательного запрета образования новых коммунальных квартир. То есть, там деление недвижимых вещей законодатель не хотел, а здесь автомобильные коммуналки возникнут.

Третий подход плох тем, что от него веет каким-то идеализмом и коммунизмом... Так и до общих жен и детей будет недалеко. Он противоречит идее частного права и частной собственности, капиталистическому и буржуазному духу. Хотя, вполне может быть, что при невысокой стоимости квадратного метра парковок, когда она "размазана" на всех жителей дома, может быть эта утопия и

имеет право на существование.

Второй подход очевидно плох тем, что он может породить две проблемы.

Первая - это преимущественное право (представим себе 50, 100, 150 парковочных мест в парковочном подземном зале).

Вторая - это то, что соглашение о порядке пользования общим имуществом имеет строго личный характер и при смене обладателя доли новый обладатель не связан им.

Первая проблема решается элементарно на стадии строительства застройщиком. При установлении долевой собственности все будущие сособственники паркинга подписывают соглашение о порядке пользования, в котором, помимо прочего, они отказываются от реализации преимущественного права. На мой взгляд, нормы п. 1 ст. 250 ГК РФ являются диспозитивными и ВСЕ вместе сособственники вполне могут "выключить" режим преимущественного права. Если кто-то считает иначе, то он должен объяснить в чем заключается императивность п. 1 ст. 250 ГК РФ. Ну или уж если законодатель вдруг двинется по второму пути, то надо "выключать" преимущественное право для обладателей долей в праве собственности на парковочные залы.

Честно говоря, я не уверен, что преимущественное право - это такая уж плохая штука. Представьте себе, что кто-то продает парковочное место (оно ему больше не нужно), а его сосед (точнее, например, его жена) завел вторую машину. Почему бы не дать ему преимущественное право? И еще одно решение. Если продается квартира и машино-место, то, как мне кажется, режим "главная вещь и принадлежность" будет сильнее преимущественного права.

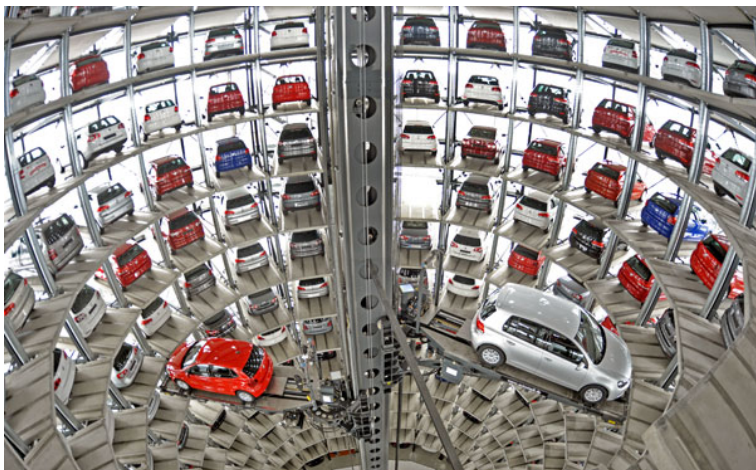
Вторая проблема решается чуть сложнее, здесь уже без законодателя не обойтись. Для того, чтобы "личный" режим соглашений о порядке пользования машино-местом превратить в "вещный", нужно внесение в ЕГРП специальной отметки о том, что обладатели таких-то долей в парковочном зале, связаны соглашением о порядке пользования. Эта отметка будет видна всем в выписках, поэтому покупатели доли должны рассматриваться как связанные соглашением предыдущего сособственника.

Кстати, именно такая норма существует в проекте реформы вещного права ГК РФ.

Ну и напоследок, попробуйте создать режим принадлежности для таких вот парковок при помощи первого (машино-место - вещь) подхода.



Или такого?



Или такого?



Не получится ни за что! А вот при втором подходе - запросто!