

Юлия Старцева,
магистр юриспруденции РШЧП

Правовой статус машиномест в Германии и Австрии.

• Германия

Жилищная собственность¹ в соответствии с пар. 1 Закона о жилищной собственности в Германии (далее – ЗоЖС) предстает в единстве неразрывно связанных отдельного права собственности (*Sondereigentum*) на квартиру или иное помещение, не служащее целям проживания, и права общей собственности на общее имущество, к числу которого относится земельный участок и все части здания, относящиеся к нему сооружения и устройства, не выделенные на отдельном праве собственности и не принадлежащие третьим лицам.

Как правило, парковочные места относятся к общей собственности. Вместе с тем они могут стать *объектом отдельного права собственности (Sondereigentum)* на основании соглашения или волеизъявлении о разделе, но для этого необходимо соблюдения некоторые условия.

В соответствии с абзацем вторым пар. 3 ЗоЖС отдельное право собственности может быть образовано только тогда, если квартира или иное помещение является обособленным. Парковочное место в гараже считается обособленным, если его площадь ограничена длительной маркировкой.

Следовательно, для признания машиноместа самостоятельным объектом права собственности необходимо установить, является ли оно обособленным и обладает ли свойством помещения. При этом данный вопрос встает только в отношении парковочных мест, расположенных на подземной стоянке, но не в отношении наземных машиномест, расположенных непосредственно на земельном участке, так как они определенно не обладают свойством обособленности. Парковочные места должны иметь хотя бы в целом пространственную ограниченность, по крайней мере, внутри здания. Иной подход противоречил бы самой концепции жилищной собственности, которая всегда связана со зданием. Таким образом, хотя предложение второе абзаца второго параграфа 3 ЗоЖС и содержит фикцию обособленности, но оно не отступает от требования, в соответствии с которым могут быть выделены в отдельное право собственности только помещения в здании.

Предпосылки для обособления:

1) Парковочное место должно быть выделено зримо и на длительный период времени, что устранило бы всякие сомнения в существовании в его отношении права собственности различных лиц.

Судебной практикой признаны в качестве длительной маркировки, например, сооружение стен из цемента, бетона и иных строительных материалов, закрепленные ограничивающие приспособления из камня и металла, прочно вставленные в землю обозначающие столбики.

При этом разметка краской не считается надлежащим средством для обособления вследствие постоянной необходимости ее обновления из-за стирания при проезде.

2) обособленность также предполагает, что третьи лица не могут беспрепятственно использовать данное машиноместо для парковки, например, в результате установки шлагбаума.

В случае если машиноместо не обладает вышеописанным свойством обособленности, оно может стать объектом лишь *права отдельного пользования (Sondernutzungsrecht)*, на основании которого уполномоченный жилищный собственник получает право единоличного пользования

¹ Здесь и далее используется термин «жилищная собственность» в широком смысле слова, охватывающее как право на обособленную квартиру, служащую для проживания (*Wohnungseigentum*), так и право на иные помещения в здании (*Teileigentum*).

частью общей собственности, осуществлению которого не смогут воспрепятствовать третьи лица.

Право самостоятельного пользования приобретается на основании договора между конкретным собственником и товариществом собственников жилья (*Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*). В силу обязательственно-правового характера данного соглашения право пользования получает только данный собственник. В случае перехода права собственности на квартиру к другому лицу, последнее не будет считаться управомоченным пользователем парковочного места.

Однако данному соглашению можно придать вещный характер, заключив его в нотариальной форме и зарегистрировав в поземельно книге. Тогда право самостоятельной пользования станет содержанием права жилищной собственности и будет иметь действие, в том числе, против последующих приобретателей.

Источники:

1. *Bärman*. Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar von Ambrüster C., Becker M., Merle W., Pick E., Wenzel J. Verlag C.H. Beck, München. 2008.

2. *Staudinger*. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz und Nebengesetzen. Einleitung zum WEG; § 1–25 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

- **Австрия**

В соответствии с параграфом 2 ЗоЖС Австрии 2002 г. парковочные места являются самостоятельными объектами жилищной собственности и представляют собой четко ограниченную посредством маркировки территорию, которая служит исключительно для стоянки автотранспортных средств и подходит для этого в соответствии с ее размером, положением и состоянием.

Данная норма является новеллой для австрийского права. Ранее в соответствии с предложением вторым абзаца первого параграфа 1 ЗоЖС 1975 право жилищной собственности признавалось только на самостоятельные обособленные помещения, предназначенные для стоянки автомобилей, а также на четко ограниченные машиноместа в зданиях, специально предназначенные для парковки автотранспортных средств. Таковыми объектами признавались гаражи (боксы) и машиноместа в паркахаусах. Остальные парковочные места считались принадлежностью права на помещение в доме.

Со вступлением в силу нового ЗоЖС в 2002 г. произошли существенные изменения, которые называли даже революционными. Теперь право собственности может быть признано и на парковочные места, находящиеся непосредственно на земельном участке.

Однако данные изменения привели к возможности появления двух категорий собственников:

- те, которые имеют также в собственности жилое или иное помещение в доме, и
- те, которые являются собственниками только машиноместа.

В этой связи были введены следующие ограничения, действующие в течение первых трех лет с момента придания машиноместу статус самостоятельного объекта права собственности:

- 1) оно может принадлежать только лицам, владеющими на праве собственности иным помещением в здании;
- 2) лицо вправе приобрести более одного машиноместа, если их число превышает количество собственников помещений.

Вместе с тем сделки по отчуждению парковочных мест в этот период действительны, но право на него не может быть зарегистрировано. Для гарантирования прав покупателя в таких случаях прибегают к заключению аренды с правом выкупа, а также к установлению сервитутов на право парковки транспортных средств.

Источники:

1. Feil E./ Marent K-H., Preisl. G. Wohnungseigentumsgesetz. Praxiskommentar mit den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sowie Eingabe-, Vertrags- und sonstigen Mustern (Stand 1.5.2009). Wien, 2009.

2. Böhn H. Das neue Wohnungseigentumsgesetz. Baurechtliche Blätter 5, (2002). Springer-Verlag 2002 // http://www.uni-salzburg.at/fileadmin/multimedia/Privatrecht/MEDIEN-SEITE/PDF/08_WEG_BBL_140_02.PDF

3. Eigentumsbeschränkungen am KfZ-Abstellplatz: Des Rätsels endgültige Lösung // ZRB 2014 / 1 // http://www.ksw.at/fileadmin/user_upload/publikationen/TS_Seiten_32-36_zrb_1_2014.pdf