

УДК 347
ББК 67.404
С 23

Редакционная коллегия:

канд. юрид. наук *Ю.В. Байгушева* (отв. редактор),
д-р юрид. наук *О.Ю. Скворцов*,
канд. юрид. наук *Н.В. Иванов* (отв. секретарь)

С 23 **Сборник научных статей к 65-летию А.П. Сергеева / Отв. ред.
Ю.В. Байгушева.** — М.: Статут, 2018. — 256 с.

ISBN 978-5-8354-1505-2 (в пер.)

Сборник посвящен 65-летию известного российского цивилиста профессора А.П. Сергеева. В сборнике представлены статьи коллег и учеников юбиляра по проблематике, связанной с его профессиональными интересами. Книга рассчитана на научных работников, преподавателей, студентов и практикующих юристов.

УДК 347
ББК 67.404

Электронные издания можно приобрести в интернет-магазине
statut-digital.ru

ISBN 978-5-8354-1505-2

© Коллектив авторов, 2018
© Издательство «Статут», 2018

СОДЕРЖАНИЕ

От авторов.....	7
СУБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И СОВЕРШАЕМЫЕ ИМИ СДЕЛКИ	
В.А. Белов Договоры для номинированных лиц (<i>contratto per persona da nominare</i>).....	12
В.Б. Гольцов О соотношении публичного и частного права при взаимодействии организаций.....	51
Л.К. Брезгулевская К вопросу о реализации правоспособности юридического лица, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности.....	63
В.И. Смирнов Правовое регулирование односторонних сделок по российскому гражданскому законодательству.....	77
Ю.Н. Алферова Правовая природа обеспечительной собственности.....	90
О.Ю. Скворцов <i>Compromissum</i> и <i>receptum</i> в системе частного права.....	96
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ И ЗАЩИТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ	
В.Л. Вольфсон Категория и принцип добросовестности в гражданском праве.....	110
Ю.В. Байгушева К понятию представительства анонимного автора.....	135

С.В. Стрембелев

Машино-места как объекты недвижимости в российском законодательстве

1. Введение

С 1 января 2017 г. вступил в силу 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»¹. Данный Закон включил машино-места в число объектов недвижимости и урегулировал отношения, касающиеся правового режима, государственной регистрации прав на машино-места, а также определил основные начала гражданского оборота машино-мест.

В настоящей статье проанализировано содержание Закона № 315-ФЗ в части машино-мест, а также предпринята попытка определить, каким образом машино-места встраиваются в существующую систему правового регулирования таких объектов недвижимости, как земельные участки, здания, помещения.

Автор намеренно воздерживается от оценки целесообразности введения машино-мест в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов недвижимости и объектов права собственности. Этот вопрос требует отдельного исследования².

2. Понятие машино-места в соответствии с Законом № 315-ФЗ

По смыслу Закона № 315-ФЗ машино-места заняли свое собственное (отдельное, самостоятельное) место в системе объектов недвижимости. Машино-места не являются ни помещениями, ни зданиями, ни частями земельных участков. Машино-места являются самостоя-

¹ Далее – Закон № 315-ФЗ.

² Об этом см.: Гультяев К. С. Тезисы // Тез. докл. науч. круглого стола «Правовая природа машиномест». Москва, 21 сент. 2015 г. URL: http://m-logos.ru/img/Gulyaev_tezis_21092015.pdf (дата обращения: 1 июня 2018 г.).

тельным объектом права собственности и могут быть предметом купли-продажи, ипотеки, аренды, безвозмездного пользования и любых иных сделок.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Закона № 315-ФЗ в ст. 130 ГК РФ включено определение машино-места, под которым понимается часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств, если границы такой части описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Согласно подп. «б» п. 1 ст. 4 Закона № 315-ФЗ ст. 1 Градостроительного кодекса РФ³ дополнена п. 29, в котором также дается понятие машино-места как индивидуально-определенной части здания или сооружения, предназначенной и с л ю ч и т е л ь н о для размещения транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Введение разных понятий машино-места в ГК РФ и ГСК РФ, на наш взгляд, не обосновано и может привести к путанице на практике. В частности, нужно ли относить к машино-местам те части зданий, которые предназначены не только для размещения транспортных средств, но и для иных целей, например для размещения детских колясок?

Минэкономразвития России разъяснило, что технический план составляется «в отношении машино-места, представляющего собой предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией»⁴. Следовательно, скорее всего, регистрация прав в Едином государственном реестре недвижимости⁵ в отношении машино-мест возможна только в случае, если соответствующие объекты предназначены исключительно для размещения транспортных средств.

Закон № 315-ФЗ в качестве признака машино-мест и помещений указывает на их описание в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете. При этом п. 1 ст. 130 ГК РФ

³ Далее – ГСК РФ.

⁴ Пункт 2 Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

⁵ Далее – ЕГРН.

не содержит такого признака применительно к зданиям, земельным участкам, объектам незавершенного строительства. На наш взгляд, объективные основания для такой дифференциации отсутствуют.

Машино-места отличаются от помещений тем, что помещение, в противоположность машино-месту, отвечает критерию изолированности, т.е. полностью ограничивается строительными конструкциями и представляет собой часть внутреннего объема здания⁶. Интересным является вопрос, возможна ли конвертация (превращение) помещения в машино-место и обратно. Подпункт «в» п. 6 ст. 5 Закона № 315-ФЗ позволяет сделать вывод о том, что помещение может быть преобразовано в машино-место.

В ГСК РФ содержится понятие парковки (парковочного места), под которым понимается специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка (п. 21 ст. 1 ГСК РФ в редакции Закона № 315-ФЗ).

В отличие от машино-места парковочное место не названо в ГК РФ в качестве объекта недвижимости. В некоторых случаях суды признают мосты объектами недвижимости — сооружениями⁷. Таким образом, в подмостовом пространстве такого сооружения (моста) могут располагаться как парковочные места, так и машино-места.

3. Границы машино-места и пределы права собственности на него

В соответствии с подп. «д» и «е» ст. 5 Закона № 315-ФЗ границы машино-места закрепляются его создателем или правообладателем

⁶ Пункт 34 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; п. 2 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений. Приложение № 2 к Приказу Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953; п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

⁷ См., напр., решение Арбитражного суда Самарской области от 15 марта 2016 г. по делу № А55-15034/2014; постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20 ноября 2017 г. № Ф10-3716/2015 по делу № А83-3910/2014.

путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). По желанию создателя или правообладателя машино-места характерные точки границ машино-места могут быть закреплены специальными метками. Минэкономразвития России определило максимальный (6,2 × 3,6 м) и минимальный (5,3 м × 2,5 м) размер машино-места⁸.

Из этого можно сделать вывод, что машино-место не является, в отличие от помещения, частью объема здания (сооружения), а представляет собой часть поверхности здания (сооружения). В связи с этим возникает вопрос о пространственных пределах права собственности на машино-место. Распространяется ли право собственности в отношении машино-места на все пространство, расположенное над машино-местом, — прямоугольником, нарисованным краской на цокольном этаже здания? Может ли владелец здания, на полу цокольного этажа которого располагаются машино-места, уменьшить пространство, расположенное над машино-местами, создав «второй потолок» для организации еще одного ряда машино-мест, без согласия собственников машино-мест, расположенных на нижнем уровне (на полу цокольного этажа)?

4. Соотношение таких объектов недвижимости, как здание, помещение и машино-место, по действующему законодательству

4.1. Как говорилось выше, машино-места не являются помещениями. В соответствии с подп. «в» п. 6 ст. 5 Закона № 315-ФЗ, если границы машино-места полностью или частично совпадают с границами помещения, это является основанием для приостановления государственной регистрации права собственности на данное машино-место.

Минэкономразвития России делает из этого положения вывод, что в случае формирования машино-мест на базе нежилого помещения подземной части автостоянки одновременно с кадастровым учетом и регистрацией прав на все машино-места, формируемые в таком помещении, само помещение должно быть снято с кадастрового учета и должно быть зарегистрировано прекращение прав на данное помещение⁹.

⁸ Приказ Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792.

⁹ Письмо Росреестра от 11 июля 2017 г. № 14-08417-ГЕ/17 «О государственном кадастровом учете машино-мест» вместе с письмом Минэкономразвития России от 2 июня 2017 г. № ОГ-Д23-6564 «О рассмотрении обращений».

Следуя такой логике, можно прийти к выводу, что если машино-места формируются на базе одного из помещений, которое является самостоятельным объектом права собственности и расположено в здании, то право собственности на это помещение прекращается и само помещение прекращает свое существование в качестве объекта права собственности. Вместо этого появляются машино-места как самостоятельные объекты права собственности и объекты недвижимости.

После такого преобразования одного из помещений здания в машино-места в здании оказывается три вида объектов недвижимости (объектов права собственности): 1) помещения; 2) машино-места; 3) общее имущество здания. В случае если абсолютно все помещения в здании, являющиеся объектом права собственности, преобразованы в машино-места, сняты с кадастрового учета и право собственности на них прекращено, возникает ситуация, когда в здании имеется только «общее имущество» и машино-места, а помещения и здание как объекты права собственности не существуют.

4.2. Если машино-места формируются не на базе помещения, а на базе нежилого здания, которое является самостоятельным объектом права собственности, то прекращается ли при этом право собственности на здание в целом и прекращается ли его кадастровый учет или же здание и машино-места будут сосуществовать как объекты права собственности?

В соответствии с подп. «в» п. 6 ст. 5 Закона № 315-ФЗ, если границы машино-места полностью или частично совпадают с границами помещения, это является основанием для приостановления регистрации собственности на данное машино-место. Таким образом, пересечение или наложение границ здания и машино-места не является основанием для приостановления регистрации собственности на это машино-место. Из этого можно сделать вывод о том, что регистрация собственности на одно или несколько машино-мест, формируемых на базе здания, а не помещения, возможна и при сохранении в ЕГРН здания как объекта права собственности.

Таким образом, возможна ситуация, когда в ЕГРН зарегистрирована в одно и то же время собственность на здание и на машино-места, сформированные в данном здании. Здание и машино-места могут оказаться в собственности разных лиц, поскольку являются самостоятельными объектами гражданского оборота и права собственности. Аналогичная ситуация возможна в случае формирования машино-мест на базе сооружения, представляющего собой самостоятельный объект недвижимости и права собственности.

4.3. Обе приведенные выше ситуации не очень хорошо вписываются в существующую в настоящее время в России систему регулирования поэтажной собственности.

В первом случае (см. выше, п. 4.1) машино-места сосуществуют с помещениями в одном здании. Остается открытым вопрос о том, имеет ли собственник такого машино-места долю в праве собственности на общее имущество этого здания и каков размер его доли.

Действующее правовое регулирование предполагает, что общее имущество здания находится в общей долевой собственности собственников всех помещений, расположенных в здании; причем доля в праве собственности собственника каждого помещения пропорциональна площади этого помещения¹⁰. Законодательство не наделяет собственников машино-мест долей в праве собственности на общее имущество здания, в котором эти машино-места расположены. С учетом того, что машино-места — это самостоятельные объекты права собственности, они могут принадлежать тем лицам, которые никогда не были и не будут собственниками помещений в том здании, в котором расположены машино-места.

Имеют ли такие собственники машино-мест, не владеющие помещениями в здании, долю в праве собственности на общее имущество здания? При буквальном толковании действующего законодательства на этот вопрос нужно ответить отрицательно, поскольку машино-место не является помещением. Это, однако, приведет к несправедливому результату, поскольку с собственников машино-мест будет полностью снято бремя содержания общего имущества того здания, в котором расположены машино-места.

Полагаем, что за собственниками машино-мест нужно признавать долю в праве собственности на общее имущество и возлагать на них, как и на собственников помещений в этом здании, бремя содержания общего имущества здания. Данный вывод можно сделать из положений Закона № 315-ФЗ:

1) так как из подп. «б» п. 2 ст. 5 Закона № 315-ФЗ следует, что если помещение в здании согласно проектной документации предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, то в кадастр недвижимости в отношении такого помещения вносятся сведения о его вспомогательном исполь-

¹⁰ Статьи 36 и 37 Жилищного кодекса РФ; ст. 289 и 290 ГК РФ; п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

зовании. Таким образом, помещение общего пользования в здании обслуживает не только остальные (самостоятельные) помещения, но и машино-места;

2) в п. 2 ст. 4 Закона № 315-ФЗ указано, что разрешение на реконструкцию многоквартирного дома может быть выдано в случае, если общее собрание собственников помещений и машино-мест такого дома приняло решение о проведении реконструкции. Следовательно, собственники машино-мест участвуют в общем собрании собственников многоквартирного дома и обладают долей в праве собственности на его общее имущество.

Сложнее вопрос о том, какой размер доли в праве собственности на общее имущество здания принадлежит каждому собственнику машино-места. Правильно ли будет определять эту долю пропорционально площади машино-места (в квадратных метрах), т.е. точно так же, как определяется размер доли, принадлежащей собственникам помещений? Очевидно, что с точки зрения потребительской ценности квадратные метры помещения – это не то же самое, что квадратные метры машино-места.

В случае если машино-места сформированы на базе одного из помещений здания, предлагаем определять размер доли в общем имуществе следующим образом. Совокупная доля в праве собственности на общее имущество собственников всех машино-мест, образованных на базе помещения, пропорциональна площади этого помещения. Доля каждого собственника машино-места пропорциональна размеру (площади) его машино-места. При этом в результате конвертации одного или нескольких помещений в здании в машино-места соотношение долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений и собственников машино-мест в здании не изменится.

Представляет интерес ситуация, когда машино-место сформировано не на базе помещения в здании, а на кровле здания. Каким образом будет определяться размер доли в праве собственности на общее имущество, принадлежащей собственнику такого машино-места? Если все помещения в здании последовательно будут превращены в машино-места, то в отношении здания возникнет квазипозажная собственность: объектом права собственности будут и машино-места, находящиеся в единоличной собственности, и общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников машино-мест.

Во втором случае (см. выше, п. 4.2) машино-места формируются на базе здания, являющегося самостоятельным объектом

права собственности. Если мы признаем, что при этом собственник здания не утрачивает собственность на него при продаже машино-мест, то возникает «вещно-правовая матрешка»: объект, находящийся в единоличной собственности одного лица (машино-место), полностью входит в состав другого объекта, находящегося в собственности иного лица. Данная модель сопряжена со сложными спорами об обеспечении доступа к «вложенному» объекту через объект, в состав которого он входит. Установление сервитута в данном случае, на наш взгляд, может еще больше запутать ситуацию, в то же время на практике встречаются судебные акты об установлении подобных сервитутов¹¹.

С учетом сказанного более справедливым представляется подход, при котором собственник здания, формируя на его базе машино-места и отчуждая их в собственность третьих лиц, соглашается с тем, что он постепенно, продавая машино-места, передает контроль над зданием в пользу покупателей машино-мест. В момент, когда все машино-места сформированы и распроданы, контроль над зданием полностью переходит к собственникам машино-мест, а предыдущий собственник здания полностью утрачивает этот контроль. Остается только подобрать надлежащую правовую модель для такого решения, используя действующее законодательство, сформировав судебную практику или введя соответствующее законодательное регулирование.

В соответствии с подп. «б» п. 2 ст. 5 Закона № 315-ФЗ, если помещение в здании согласно проектной документации предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, то в кадастр недвижимости в отношении такого помещения вносятся сведения о том, что это помещение является помещением вспомогательного использования. Таким образом, возможна ситуация, когда в здании существуют (учтены в кадастре): 1) машино-места и 2) помещения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания машино-мест.

¹¹ См., напр., постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 октября 2004 г. № Ф08-5134/2004; постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 21 февраля 2006 г., 14 февраля 2006 г. № Ф03-А51/05-1/4880 по делу № А51-5184/2004-23-99; постановление Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2017 г. № Ф05-5039/2014 по делу № А40-31264/12. Об этом также см.: Бородин В. В. Конфликт интересов при установлении сервитута в судебном порядке // Российский судья. 2012. № 10. С. 18–19; Татарина О. В. Сервитут: особенности договора и судебной арбитражной практики // Молодой ученый. 2015. № 9. С. 885–887. URL: <https://moluch.ru/archive/89/17862/> (дата обращения: 1 июня 2018 г.).

Если при формировании на базе здания машино-мест будет производиться кадастровый учет помещений, предназначенных для обслуживания машино-мест, в качестве вспомогательных помещений, это в какой-то мере может снизить остроту проблемы.

5. «Земельные права» собственников машино-мест

Машино-места, предусмотренные Законом № 315-ФЗ в качестве самостоятельных объектов права собственности, не очень удачно вписываются в сложившуюся в действующем законодательстве систему «земельный участок — здание — помещения в здании».

Во-первых, Земельный кодекс РФ¹² позволяет без торгов приватизировать землю или взять ее в долгосрочную аренду собственникам здания или собственникам помещения в здании (ст. 39²⁰ ЗК РФ). Собственникам машино-мест такое право не предоставляется. Таким образом, в случае если в нежилом здании одно из самостоятельных помещений преобразовано в машино-места и снято с кадастрового учета, ни собственник ранее существовавшего помещения, ни собственники машино-мест не будут участвовать в приватизации (или получении в аренду) земельного участка под зданием. В случае формирования машино-места на кровле здания собственник такого машино-места тоже не участвует в приобретении прав на землю. Земельный участок в этом случае приобретут собственники помещений либо в аренду, либо в общую долевую собственность, а машино-места окажутся «оторванными» от земельного участка. И что тогда произойдет с общей долевой собственностью на земельный участок, если собственники помещений в нежилом здании выкупят земельный участок в общую долевую собственность, а затем собственник одного из помещений преобразует его в машино-места или машино-места сформируют на кровле здания?

Во-вторых, при буквальном толковании ст. 39²⁰ ЗК РФ можно прийти к выводу, что приобрести земельный участок без торгов невозможно под зданием, в котором отсутствуют помещения и сформированы только машино-места.

В-третьих, в соответствии с жилищным законодательством земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и который не был сформирован до 1 марта 2005 г., переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном

¹² Далее — ЗК РФ.

доме в момент формирования и кадастрового учета данного участка¹³. При буквальном толковании данной нормы следует прийти к выводу, что собственники машино-мест, расположенных в многоквартирном доме, не становятся участниками общей долевой собственности на земельный участок даже в случае, если они приобрели право собственности на машино-места до формирования и кадастрового учета земельного участка.

6. Выводы

На основе проведенного исследования можно прийти к выводу, что положения Закона № 315-ФЗ, касающиеся машино-мест, к сожалению, не очень хорошо встраиваются в существующую систему правового регулирования, определяющую соотношение таких объектов недвижимости, как земельный участок, здание и помещение. Скорее всего, на практике возникнут серьезные проблемы при применении данных положений. В настоящей статье обозначены возможные пути решения лишь некоторых из таких проблем.

¹³ Пункты 3–5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».