

УДК 347.2

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕЖИМА МАШИНО-МЕСТ И
ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ****Васильева Валерия Сергеевна***,

Студент 2 курса,

юридический факультет,

ФГБОУ ВО «Южно – Российский институт управления – филиал Российской академии
народного хозяйства и государственной службы

при Президенте Российской Федерации»

РФ, Ростов-на-Дону

e-mail: vasileva.valeria.ranepa@gmail.com

Папкина Анастасия Сергеевна*,

Студент 2 курса,

юридический факультет,

ФГБОУ ВО «Южно – Российский институт управления – филиал Российской академии
народного хозяйства и государственной службы

при Президенте Российской Федерации»

РФ, Ростов-на-Дону

e-mail: nastyparkova@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается вопрос о таких объектах гражданского права как машино-место, парковочное места, их правовой режим. Выявлены проблемы регулирования оборота данных объектов, основанные на появлении излишних конструкций, которые в свою очередь возникли из-за признания машино-места недвижимостью, а парковочного места частью улично-дорожной сети. Проанализировав оба понятия, был сделан вывод об отсутствии законодательного регулирования стоянок транспорта во дворах многоквартирных домов, поскольку они не подпадают под дефиниции машино-места и парковочного места. Был сделан вывод о необходимости изменения правового режима машино-мест и введения его в обновленном виде для придомовых территорий, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Ключевые слова: машино-место, парковочное место, придомовая территория, объект недвижимости, общая долевая собственность.

ISSUES OF LEGAL FRAMEWORK OF VEHICLE SPOTS AND PARKING SPOTS

Valeria Sergeevna Vasilieva**,

2nd year student

Faculty of law

the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation

Russia, Rostov-on-Don

e-mail: vasileva.valeria.ranepa@gmail.com

Anastasia Sergeevna Papkova**,

2nd year student

Faculty of law

the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation

Russia, Rostov-on-Don

e-mail: nastypapkova@mail.ru

ABSTRACT

This article discusses such objects of civil law as a parking space, parking spaces and their legal regime. The problems of regulation of these objects are revealed, based on the appearance of unnecessary structures, which in turn arose due to the recognition of a parking space as real estate, and a parking space as part of the road network. After analyzing both concepts, it was revealed that there is no legislative regulation of parking lots for transport in courtyards, since neither one nor the other concept falls under the definitions of a parking space and a parking space. It was concluded that it was necessary to change the legal regime of parking spaces and its extension to the adjacent territories, if such a decision was made at a general meeting of residents.

Keywords: vehicle spots, parking spots, adjoining territory, real estate objects, common share.

В связи с процессом урбанизации возросло количество многоквартирных домов, что вызывает частые споры у собственников помещений относительно правового режима владения, использования и распоряжения парковочного пространства расположенного на

придомовой территории. Изложенное порождает вопросы использования субъектами гражданских правоотношений таких понятий как парковочное место и машино-место.

В первую очередь важно разграничить эти два понятия, которые на первый взгляд представляются тождественными, но при этом в сущности имеют различный правовой режим.

Понятие машино-места закрепляется в п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ и раскрывается как «предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке». В ст. 130 Гражданского кодекса РФ машино-место признаётся недвижимостью.

В научной среде цивилисты расходятся во мнении о том насколько признание машино-места недвижимостью является целесообразным.[7] Сторонники данного нововведения в качестве главного аргумента приводят расширение возможностей гражданского оборота и его удобство: наследование указанного имущества, приобретение в собственность.

Действительно, в предыдущей редакции закона процедура государственной регистрации перехода права собственности в отношении машино-места была значительно затруднена. Этот объект существовал в рамках долевой собственности и продажа доли в виде машино-места лицам, не являющимся собственниками помещений в многоквартирном доме, была осложнена.[5] Так, возможность приобретения машино-места, часто ограничивалась законодательным запретом на распоряжение общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома, что в действительности ограничивало гражданский оборот имущества.

При этом спорным остаётся вопрос о необходимости ограничения покупки данного имущества. С одной стороны, такое ограничение целесообразно, так как, обладая правом собственности на машино-место, лицо получает свободный доступ к территории двора, даже если такая территория находится в общей долевой собственности других правообладателей помещений многоквартирного дома. С другой стороны, придомовая территория является местом общего пользования и в таком случае ограничение гражданского оборота указанного имущества представляется необоснованным. Кроме того представляется спорным, исходя из общих принципов гражданского права, введение ограничения прав иных лиц на приобретение машино-места.[2]

Таким образом следует признать дискуссионным вопрос о примате права собственников многоквартирного жилого дома на приобретение машино-места, по отношению к иным лицам, не имеющим права на конкретные объекты недвижимости в МКД.

Противники признания машино-места недвижимостью в первую очередь в качестве аргумента приводят невозможность признания части вещи отдельной вещью[9], так как само машино-место согласно закону является лишь частью сооружения, которое также является недвижимостью.[3] Из этого следует, что машино-место - недвижимость входящая в состав иной недвижимости. При использовании данного подхода создаётся не только излишнее правовое регулирование объекта недвижимости, но и отделение от неделимой вещи - здания, сооружения, её части, что в свою очередь противоречит 133 статье ГК РФ,

которая указывает на то, что неделимая вещь должна выступать в обороте как единый объект.[4] В связи с этим, более целесообразным решением для введения в гражданский оборот машино-мест представляется использование долевой собственности с выделением доли в натуре, либо заключение договора аренды с собственником здания, сооружения, на которой установлены машино-места.

Законодательная дефиниция парковочного места содержится в п. 21 ст. 1 ГрК РФ и подразумевает место для стоянки транспорта, примыкающее к какому-либо объекту улично-дорожной сети. При этом само понятие улично-дорожной сети федеральным законодательством не закреплено, однако элементы УДС указаны в региональном законодательстве. Так, в статье 7 Закона Московской области от 20.12.2014 «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области», среди элементов улично-дорожной сети указаны улицы, проспекты, переулки, проезды, тротуары, искусственные и защитные дорожные сооружения, элементы обустройства и др.[6] Представляется важным вопрос относится ли придомовая территория к объектам улично-дорожной сети, в частности среди всех её элементов наиболее подходящим для включения в себя являются «элементы обустройства». Определение придомовой территории как части элементов обустройства имеет большую значимость, поскольку от этого зависит включается ли она в улично-дорожную сеть, то есть распространяется ли правовой режим парковочных мест на стоянки транспортных средств на придомовой территории или нет. В п. 5 ст. 3 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ...» придомовая территория как входящая в состав элементов обустройства часть не указана, однако таковой были признаны «стоянки (парковки) транспортных средств»,[10] то есть парковочное место (парковка) может примыкать к парковке, что логически и юридически неверно по той же причине, что и признание машино-места недвижимостью. При этом понятие придомовой территории среди элементов обустройства отсутствует, то есть она не является частью улично-дорожной сети. Из этого делается вывод о том, что к проблеме стоянок на придомовой территории понятие «парковочного места» не имеет отношения, а значит его правовой режим не распространяется на область рассматриваемого вопроса. Помимо этого, Постановлением Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 «О Правилах дорожного движения» также не регулируется вопрос парковки на придомовой территории. Статьей 12 установлены правила стоянки и остановки, в которых разрешается стоянка на тротуаре в некоторых случаях,[8] однако, ознакомившись с этим перечнем, становится понятно, что к рассматриваемой территории для парковки транспорта это никак не относится, поскольку данное положение указывает лишь на то, что стоянка разрешается исключительно на краю тротуара, граничащего с проезжей частью, которая в свою очередь не относится к придомовой территории многоквартирных домов. Остальные вопросы правового режима также не рассмотрены в данном Постановлении. Исходя из этого, можно сказать, что стоянки транспорта на придомовой территории многоквартирных домов не получили должного правового регулирования.

Таким образом, введение понятия «машино-место» и признание его объектом недвижимости решает лишь часть вопросов и создает новые проблемы, а правовой режим парковочных мест не может действовать на придомовой территории. В связи с этим, для устранения выявленных неточностей предлагается признать машино-место долей в общей собственности, которая выделяется в натуре, при этом не усложнять процедуру её продажи сбором письменных согласий. Достойной альтернативой также представляется введение

аренды конкретных машино-мест в рамках общей долевой собственности, выделение в натуре из которой невозможно. Это позволит и сохранить свободу гражданского оборота, и устранить лишнюю конструкцию «недвижимость внутри недвижимости». Также представляется целесообразным ввести описанный правовой режим для парковок на придомовых территориях. Так, жильцы через общее собрание смогут выделить из общей территории двора парковку, места на которой можно будет приобретать в виде долей, либо арендовать на определённый период. Для этого необходимо дополнить понятие машино-места, с целью признания его не только частью здания и сооружения, но и придомовой территории. Введение возможности установить такой режим жильцами позволит сократить количество споров, возникающих по поводу мест для стоянки автомобилей и их самовольному занятию.

Список литературы:

1. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 01.11.2018 № АПЛ18-470 // URL: <https://rulaws.ru>
2. Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству // Издательская группа «Юрист». 2018. № 1. // URL: www.monp.ru/docs/PDF/publikacii_v_zhurnalakh/02.18/3.PDF
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
6. Закон Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области» (с изм., вступ. в силу с 20.09.2021) // URL: <https://docs.cntd.ru/document/537967827>
7. Платонова Н.И. Машино-место как объект гражданских прав // Юридические исследования, 2017 – 2 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mashino-mesto-kak-obekt-grazhdanskih-prav/viewer>
8. Постановление Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 (ред. от 31.12.2020) «О Правилах дорожного движения» (вместе с «Основными положениями по допуску транспортных средств к эксплуатации и обязанности должностных лиц по обеспечению безопасности дорожного движения») (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2709/

9. Суханов Е.А. (15.11.2016) Интервью: «По большому счёту, другого, помимо государственной регистрации, приемлемого способа обеспечить публичность залога – нет» // URL: <https://www.garant.ru/interview/996186/>
10. Федеральный Закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм., вступ. в силу с 02.07.2021) // URL: <https://base.garant.ru/12157004/>

References

1. Appeal ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated 01.11.2018 No. APL18-470 // URL: <https://rulaws.ru>
2. Vasilevskaya L.Y. Mashino-place as a real estate object: features of the civil law regime under Russian and German legislation // Publishing group "Lawyer". 2018. No. 1. // URL: www.monp.ru/docs/PDF/publikacii_v_zhurnalakh/02.18/3.PDF
3. "Town-planning Code of the Russian Federation" dated 29.12.2004 No. 190-FZ // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
4. "Civil Code of the Russian Federation" dated 30.11.1994 No. 51-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 01.07.2021) // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
5. "Housing Code of the Russian Federation" dated 29.12.2004 No. 188-FZ (ed. dated 28.06.2021) (with amendments and additions, intro. effective from 01.07.2021) // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
6. The Law of the Moscow Region of 30.12.2014 No. 191/2014-OZ "On the regulation of additional issues in the field of landscaping in the Moscow region" (with amendments, introduction. effective from 09/20/2021) // URL: <https://docs.cntd.ru/document/537967827>
7. Platonova N.I. Mashino-place as an object of civil rights // Legal research, 2017 – 2 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mashino-mesto-kak-obekt-grazhdanskih-prav/viewer>
8. Decree of the Government of the Russian Federation of 10/23/1993 No. 1090 (ed. of 12/31/2020) "On the Rules of the Road" (together with the "Basic provisions on the admission of vehicles to operation and the duties of officials to ensure road safety") (with amendments and additions, intro. effective from 01.01.2022) // URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2709/
9. Sukhanov E.A. (15.11.2016) Interview: "By and large, there is no other acceptable way, besides state registration, to ensure the publicity of the pledge" // URL: <https://www.garant.ru/interview/996186/>

10. Federal Law No. 257-FZ of 08.11.2007 "On Highways and Road Activities in the Russian Federation and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (with amendments., intro. effective from 02.07.2021) // URL: <https://base.garant.ru/12157004/>