

Секция «Юриспруденция»

К вопросу о квалификации машиноместа в качестве объекта недвижимости
Гришечкин Владимир Владимирович

Студент

*Уральская государственная юридическая академия, Институт Прокуратуры,
Екатеринбург, Россия
E-mail: vvg-ip@mail.ru*

Проблема квалификации машиноместа в качестве объекта недвижимости стала сегодня одним из примеров столкновения между потребностями развивающегося гражданского оборота и действующим нормативным регулированием.

Для начала необходимо выяснить, что следует понимать под машино-местом. К сожалению ни действующее законодательство, ни научные труды не дают нам необходимого ответа. Скорее всего такое положение вещей связано с тем, что рассматриваемый термин имеет технический характер. Для нас же наибольший интерес представляет собой определение машиноместа в качестве части нежилого помещения. Но тогда перед нами встает новая проблема: необходимость дать характеристику нежилого помещения.

Определение правовой природы последнего достойно самостоятельного серьезного правового исследования. Гражданский кодекс в действующей редакции, прямо не закрепляет среди недвижимых вещей нежилые помещения. Возможно именно поэтому, в литературе вопрос об их отнесении к самостоятельным объектам недвижимости до сих пор окончательно не решен.

Принимая во внимание вышесказанное, можно сделать вывод, о необходимости установления соотношения машиноместа и нежилого помещения: можно ли признать машино-место самостоятельным объектом недвижимости или оно является частью нежилого помещения, не имеющей значения в качестве объекта недвижимости? Достаточно четко такая постановка вопроса прослеживается в различных документах, отражающих позиции как правоприменителя [3, 9] (органов государственной регистрации и судов), так и практикующих юристов [4, 5].

Чтобы ответить на поставленные нами вопросы, необходимо сравнить характеристики машиноместа и нежилого помещения. И уже такой признак как изолированность позволяет сделать окончательный вывод. Получается, что важнейший признак нежилого помещения у машиноместа отсутствует. Из чего категорично следует, что в таком случае, они не могут быть признаны нежилыми помещениями.

Но даже при таком выводе, лишаются ли они возможности быть недвижимостью? Ведь на сегодняшний день в сфере оборота недвижимого имущества назрела потребность признания за машиноместами самостоятельного статуса, что подтверждается и складывающейся договорной практикой, и позицией арбитражных судов [6, 7], и законодательным процессом [8]. И несмотря на отсутствие свойства изолированности, на наш взгляд вполне реально говорить о выделении у таких объектов признака формальной обособленности. Мы считаем, что в данном случае следует использовать аналогию с земельным участком, выделение которого происходит в первую очередь юридически, а не натурально. Для этого необходимо лишь разработать технологию позволяющую достоверным образом индивидуализировать данную часть парковки.

Таким образом, мы приходим к выводу, что несмотря на то, что в действующем законодательстве машиноместа к объектам недвижимости не относятся, в принципе нет причин отказывать им в таком статусе и в дальнейшем. Вопрос же о соотношении нежилого помещения (парковки) и находящегося в его составе машиноместа мог бы разрешаться по аналогии с тем как решается проблема связи здания и расположенных в нем помещений [1, 2, 10].

В конечном счете, эти меры позволят привести действующее законодательство с реальным положением гражданского оборота, удовлетворить его потребности и прекратить создавшуюся неопределенность в правоприменительной практике.

Литература

1. Витрянский В.В., Козырь О.М., Маковский А.А. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; под общей ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. - М., 2004. - С.50.
2. "Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС Консультант плюс.
3. Определение ВАС РФ от 27.10.2011 N ВАС-11450/11 по делу N А40-124539/09-54-801 // СПС Консультант плюс.
4. Петрова М. Подземный паркинг на территории Санкт-Петербурга // "Корпоративный юрист". - 2010. - N 1 // СПС Гарант.
5. Потяркин Д.Е. Машино-место - особый вид имущества // "Право и экономика". - 2007. - N 1 // СПС Консультант плюс.
6. Постановление ФАС Московского округа от 14 июня 2012 г. по делу N А40-1585/11-142-15 // СПС Консультант плюс.
7. Постановление ФАС Московского округа от 27 августа 2012 г. по делу N А40-19786/11-104-166 // СПС Консультант плюс.
8. Проект Федерального закона N 174235-6 "О внесении изменений в статью 2 и статью 20 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (ред., внесенная в ГД ФС РФ) // СПС Консультант плюс.
9. Российская Федерация. Минэкономразвития. Письмо Минэкономразвития РФ от 25.07.2011 N Д23-3155 // СПС Консультант плюс.
10. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. - М.: Статут, 2006 // СПС Консультант плюс.