

Владимир Александрович Акопов

*Аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права
Всероссийского государственного университета
юстиции (РПА Минюста России)
E-mail: akopov@gmail.com*

**Машино-место как объект гражданских прав:
проблемы законодательного регулирования в контексте
повышения уровня правовой культуры**

Аннотация: в связи с внесением изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации с 1 января 2017 г. получил законодательное закрепление новый объект

недвижимости — машино-место (п. 1 ст. 130 ГК РФ). В статье рассматривается машино-место как объект гражданских прав. Автор анализирует проблемные аспекты бремени содержания такого объекта в контексте повышения уровня правовой культуры гражданина. Предлагается продолжить проводить анализ правоприменительной практики и внести некоторые изменения в жилищное законодательство Российской Федерации.

Ключевые слова: машино-место, правовая культура, объект гражданских прав, бремя содержания, право собственности, правовое регулирование.

Vladimir Alexandrovich Akopov

Postgraduate student of the Department of civil and entrepreneurial law of the All-Russian State University of Justice

A Parking Lot as an Object of Civil Rights: Problems of Legislative Regulation in the Context of Increasing the Level of Legal Culture

Annotation: *in connection with the insertion of amendments to the first part of the Civil code and certain separate legislative acts of the Russian Federation since January 1, 2017, such a new property object as a parking lot has received its legislative consolidation (clause 1, article 130 of the Civil Code of the Russian Federation). The feature examines a parking lot as an object of civil rights. The author analyzes some problematic aspects of the burden of the maintenance of such an object within the context of increasing the level of legal culture of a citizen. It is proposed to continue to hold an analysis of the law enforcement practices and to insert some changes into the housing legislation of the Russian Federation.*

Keywords: *parking lot, legal culture, civil rights' object, maintenance burden, ownership's right, legal regulation.*

Объекты гражданских прав испытывают на себе известное давление гражданского оборота, влекущее за собой их ожидаемый количественный рост. Не является исключением и российская правовая система, которая вводит новый объект гражданских прав — машино-место.

Отсутствие обособленной природы машино-мест как объектов гражданских прав порождало значительную неопределенность. Основная сложность заключалась в несоответствии правовой природы этого объекта со сложившейся практикой. Одна из первых законодательных попыток разрешить эту проблему была предпринята в апреле 2016 г. в виде проекта ФЗ № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях», который был встречен критически экспертным сообществом и в настоящее время не нашел законодательного воплощения.

Полагаем, что здесь следует сказать о низкой правовой культуре российских граждан, ведь гаражи, гаражные объединения, машино-место — это те объекты, которые, как представляется, нуждаются в особом правовом регулировании.

Между тем уже в июле 2016 г. принимается закон № 315-ФЗ¹, который создает основу для урегулирования ряда правовых проблем вокруг машино-места.

¹ См.: О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон РФ от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2016. № 27, ч. 2, ст. 4248.

Прежде всего, этот Закон вводит новый объект прав — машино-место, обозначив его как «часть здания, предназначенную для размещения транспортных средств», а также индивидуализирует его в качестве индивидуально-определенной вещи и устанавливает переходные правила для переоформления существующих прав на долю в автостоянке в новый объект права — машино-место.

Однако данный подход, будучи в целом правильным, разрешает лишь базовые потребности оборота, оставляя за скобками многие болезненные вопросы отношений собственности. Одним из таких вопросов является бремя содержания машино-места, если оно расположено в техническом подвале многоквартирного дома (МКД) и нежилого здания.

Таким образом, нововведения призваны установить единые правила для машино-мест вне зависимости от способности их изолировать и индивидуализировать в качестве помещений. Прежде всего, это сделано с прагматической целью: для упрощения оборота машино-мест¹.

Технический подвал, т. е. подвал с расположенными в нем общедомовыми коммуникациями, представляет собой общее имущество МКД в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ)². В то же время такой подвал одновременно может являться помещением, предназначенным для размещения транспортных средств (автостоянка), и находиться полностью или частично в индивидуальной собственности собственников машино-мест.

Правовой режим такого объекта устанавливался с определенными сложностями. Первоначальная судебная практика отрицания индивидуальных прав на помещение технического подвала претерпела изменения — точку в этом вопросе в 2009 г. поставил Конституционный Суд РФ, указавший отсутствие указаний в законе на исключительно технический характер общего имущества³. Вслед за этим в 2013 г. высказался ВАС РФ: «Подземный гараж, расположенный в подвальном помещении многоквартирного жилого дома... относится к общедомовому имуществу», при этом отметив, что «отнесение подземного гаража к общедолевному имуществу... не затрагивает права граждан на машино-места»⁴.

Правовое регулирование технического подвала в значительной степени отражает идею сложноструктурной (расщепленной) собственности, которая, вероятно, берет начало с римского права (*dominium divisum*). По мнению А. В. Венедиктова, «можно и должно говорить о разделенной собственности... в тех случаях, когда власть и интерес в отношении того или иного объекта... так делились между двумя собственниками, что ни одного из них мы не можем

¹ См.: *Абдулов И.* Машино-месту — новый статус // *ЭЖ-Юрист.* 2016. № 29. С. 4–5.

² См.: *Жилищный кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 29.12.2004 № 188-ФЗ* (в ред. от 06.07.2016) // *Собр. законодательства Рос. Федерации.* 2005. № 1, ч. 1, ст. 14.

³ См.: Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О // СПС «КонсультантПлюс». Раздел «Судебная практика».

⁴ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.09.2013 № 6037/13 // СПС «КонсультантПлюс». Раздел «Судебная практика».

признать единственным субъектом присвоения, единственным носителем своей власти и своего интереса»¹. В современной России такая идея становится все более популярной в юридической науке². Несмотря на это, идея расщепленной собственности является дискуссионной и противоречит в целом доминирующей в современном праве концепции элементарной (моноструктурной) модели права собственности, которая выражается девизом «один собственник — одна вещь»³.

Что касается законодательного закрепления возможности распространения прав двух собственников на одно помещение, то формальное логическое толкование ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, определяющей перечень общего имущества МКД, раскрывает четыре группы видов имущества, причисляемого к общедомовому. Пункты 3 и 4 вводят безоговорочный перечень имущества, относя к нему крыши, стены, земельный участок, общедомовое оборудование и пр. Пункты 1 и 2 относят к общедомовому имуществу с оговорками, допускающими исключения: имущество п. 1 не должно быть частями квартир, а имущество п. 2 не должно принадлежать отдельным собственникам.

В зависимости от расположения данного объекта применению подлежат соответствующие нормы гражданского и (или) жилищного законодательства. Большинство проблем правоприменительной практики связано с размещением машино-мест в многоквартирных домах на первых (подземных) этажах или на прилегающей к многоквартирному дому территории. При размещении таких объектов в многоквартирных домах в зависимости от применения вышеуказанных позиций машино-место рассматривается либо в качестве нежилого помещения как отдельного объекта недвижимого имущества в многоквартирном доме, либо в качестве доли в праве общей доли на парковку как нежилое помещение, как правило, на подземном этаже, объединяющем машино-места, либо в качестве права общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений на общее имущество собственников в многоквартирном доме⁴.

Высокий уровень правового сознания и правовой культуры позволяет использовать правовые фикции. Предположим, что законодатель хотел придать моноструктурный характер всей общедомовой собственности, исключив возможность одновременного общего и индивидуального владения. В этом случае должен был существовать только п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ ввиду родового характера понятия «принадлежащие отдельным собственникам» по отношению к видовому «являющиеся частями квартир».

¹ Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М. ; Л., 1948. С. 66.

² См.: Мозолин В. П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М., 1992. С. 39; Рубанов А. А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе. М., 1986. С. 106; Богданов Е. В. Моделирование права собственности в гражданском законодательстве Российской Федерации // Государство и право. 2000. № 11. С. 18–22; Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект) // Налоги и финансовое право. 2004. № 4. С. 45; Савельев В. А. Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права // Журнал российского права. 2008. № 8. С. 113.

³ См.: Гражданское право / под ред. Е. А. Суханова. Т. 1. М., 2000. С. 491.

⁴ См.: Рузакова О. А., Рузаков А. Б. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 38.

Технический подвал, оборудованный машино-местами, законодатель относит к п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и не причисляет его к общедомовому лишь в случае, если такой подвал является частью квартиры. В иных случаях совпадение индивидуальных нежилых и общедомовых прав в одном помещении закон не исключает.

Таким образом, и законодательство, и судебная практика относят технический подвал с машино-местами к объекту со сложным правовым режимом, раздельное владение которым разными собственниками закон не запрещает потому, что не видит тут противоречия ввиду его функциональной разделенности и возможности параллельного непротиворечивого «извлечения плодов» — индивидуальным собственником в виде хранения транспортного средства, а домом в целом — в виде обслуживания общедомового хозяйства.

И еще один момент. Отправление прав индивидуального и общедомового собственника может существовать параллельно. Однако как быть с несением обязанности, прежде всего, с бременем содержания? Для ответа на этот вопрос необходимо выяснить следующее:

1. Следует ли включать в состав общедомового имущества технический подвал с последующим распределением бремени его содержания между собственниками МКД, если такой подвал полностью или частично распределен между индивидуальными собственниками машино-мест? Разумеется, следует, т. к. в силу ч. 1 ст. 36 ЖК РФ такой подвал следует считать частью общего имущества МКД, поэтому бремя его содержания ложится на всех собственников такого дома.

2. Существует ли обязанность по содержанию своего помещения собственника машино-места? Да, поскольку она вытекает из положений ч. 1 ст. 158 ЖК РФ и является императивной, ее соблюдение и исполнение показывает уровень правовой культуры гражданина. Поскольку индивидуальный собственник владеет зарегистрированным в установленном законом порядке правом, он несет бремя содержания такого имущества в силу закона.

Между тем обязанность собственника по содержанию своего имущества, изложенная в ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, является исполненной лишь в случае, если такой собственник, с одной стороны, исполнил обязанность по участию в расходах по содержанию общего имущества МКД, а с другой — исполнил обязанность по содержанию непосредственно принадлежащего ему помещения. Представляется, что особенность правового режима такого объекта, как машино-место, заключается в том, что обязанность по содержанию такого помещения является частью обязанности по участию в расходах по содержанию общего имущества МКД постольку, поскольку технический подвал является частью общего имущества такого дома. Таким образом, исполнив свою обязанность по участию в общедомовых расходах, такой собственник исполнил заодно и обязанность по содержанию принадлежащего ему помещения.

Споры о правовой природе машино-места как объекта гражданских прав затрагивают и такие жилищные правоотношения, как оплата расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оплата коммунальных платежей и др.

В связи со спором между ТСЖ «Ниагара» и ОАО «Мосэнергосбыт» о включении для учета размера платежей и взносов для каждого собственника

помещения в многоквартирном доме площадей помещений, определяющих право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, размера площадей машино-места, 18.11.2013 Высшим Арбитражным Судом РФ в Постановлении от 24.09.2013 по делу № А40-29754/2012 была высказана позиция о том, что площади машино-мест в многоквартирном доме относятся к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений, а не рассматриваются отдельными помещениями, находящимися в частной собственности. При этом Президиум сделал несколько оговорок, указав, в частности, что при определении подлежащего применению тарифа на электрическую энергию с понижающим коэффициентом не затрагиваются права собственности граждан на машино-места¹.

Особенность технического обслуживания технического подвала МКД в общедомовых целях не позволяет обеспечить исключительный характер индивидуальных прав на машино-место ввиду необходимости беспрепятственного доступа к коммуникациям здания. Одна из целей Закона № 315-ФЗ направлена на индивидуализацию прав на машино-место. Однако данный Закон не затрагивает расщепленный характер прав собственников на технический подвал МКД. Следовательно, особенность бремени содержания такого имущества сохраняется и с введением нового Закона в действие.

Следует отметить, что логика развития любого законодательства движется в сторону адаптации правовой культуры к уровню гражданско-правового сознания субъектов регулируемых правоотношений. Правовая культура и правосознание участников правоотношений по поводу содержания имущества МКД не предполагает специальных знаний. В этом контексте любая «правовая недосказанность» может стать источником соседского спора. В связи с этим представляется уместным продолжить анализ правоприменительной практики ст. 158 ЖК РФ с целью дальнейшего совершенствования законодательства в области содержания такого вида собственности.

Пристатейный библиографический список

1. Абдулов, И. Машино-месту – новый статус // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 29. – С. 4–5.
2. Богданов, Е. В. Моделирование права собственности в гражданском законодательстве Российской Федерации // Государство и право. – 2000. – № 11. – С. 18–22.
3. Пахомова, Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект) // Налоги и финансовое право. – 2004. – № 4. – С. 45–49.
4. Рузакова, О. А. Проблемы определения правовой природы «машино-места» в гражданском и жилищном праве / О. А. Рузакова, А. Б. Рузаков // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 38–42.
5. Савельев, В. А. Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права // Журнал российского права. – 2008. – № 8. – С. 113–123.

¹ См.: Рузакова О. А., Рузаков А. Б. Указ. соч. С. 42.

References

1. Abdulov, I. Mashino-mestu – novyj status [New status for a parking lot] // JeZh-Jurist. – 2016. – No. 29. – P. 4–5.
2. Bogdanov, E. V. Modelirovanie prava sobstvennosti v grazhdanskom zakonodatel'stve Rossijskoj Federacii [Property rights' modeling in the civil legislation of the Russian Federation] // Gosudarstvo i pravo. – 2000. – No. 11. – P. 18–22.
3. Pahomova, N. N. Osnovy teorii korporativnyh otnoshenij (pravovoj aspekt) [Fundamentals of the theory of corporate relations (a legal aspect)] // Nalogi i finansovoe pravo. – 2004. – No. 4. – P. 45–49.
4. Ruzakova, O. A. Problemy opredelenija pravovoj prirody «mashino-mesta» v grazhdanskom i zhilishhnom prave [The problem of determining the legal nature of the “parking lot” in the civil and housing law] / O. A. Ruzakova, A. B. Ruzakov // Semejnoe i zhilishhnoe pravo. – 2016. – No. 4. – P. 38–42.
5. Savel'ev, V. A., Problema razdelennoj sobstvennosti i sovremennaja teorija rossijskogo grazhdanskogo prava [The problem of the divided ownership and the modern theory of the Russian civil law] // Zhurnal rossijskogo prava. – 2008. – No. 8. – P. 113–123.