

И. А. Позднякова^{1✉}, Е. С. Стегненко¹

Значение правовой регламентации машино-мест в процессе урбанизации

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: inessa_vebr@inbox.ru

Аннотация. В данной статье описаны проблемы, относящиеся к машино-месту, введенному как объект недвижимости в 2017 году. Целью было обсуждение важности такого объекта недвижимости в стремительной урбанизации. В качестве материалов были изучены Градостроительный Кодекс РФ (определение машино-места), Приказ Росреестра №П/0316 (минимальные размеры, применяемые к машино-месту), Федеральный Закон №218 «О государственной регистрации недвижимости» (порядок регистрации объекта недвижимости) и опыт зарубежных стран. В настоящее время машино-место является очень практичным и рентабельным объектом собственности. От владения данным объектом преимущество имеет как собственник (постоянное место для автомобиля), так и государство (налогообложение), также разгружается экологический фон, так как снижается загруженность автодорог. Стоит отметить, что из-за увеличения количества автовладельцев появляется высокий спрос на постоянное и безопасное место парковки, поэтому необходимо было регламентировать статус и оборот машино-мест, чтобы была возможность доступно приобрести в собственность такой объект недвижимости.

Ключевые слова: машино-место, объект недвижимости, парковочное место, правовая регламентация, урбанизация

I. A. Pozdnyakova^{1✉}, E. S. Stegnienko¹

The significance of legal regulation of parking spaces in the process of urbanization

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: inessa_vebr@inbox.ru

Abstract. This article describes the problems related to the machine-place entered as a real estate object in 2017. The purpose was to discuss the importance of such a real estate object in rapid urbanization. As materials were presented Urban Planning Code of the Russian Federation (definition of the parking space), Order of the Regional Office №P/0316 (minimum sizes applied to the parking space), Federal Law №218 «On State Registration of Real Estate» (procedure for registration of real estate object) and experience of foreign countries. Currently, a parking space is a very practical and profitable property. The owner benefits from owning this real estate (a permanent space for the car), as does the state (taxation), and the ecological environment is alleviated as the congestion on roads decreases. It is worth noting that due to the increase in car owners, there is a high demand for a constant and safe parking space, so it was necessary to regulate the status and turnover of parking spaces in order to make it possible to purchase such real estate property.

Keywords: parking space, real estate object, parking space, legal regulation, urbanization

Введение

Машино-место как самостоятельный объект недвижимости введено в законодательство с 1 января 2017 года, но до сих пор правообладателям трудно разобраться с его правовым режимом. Существуют проблемы перехода от порядка, действующего до признания машино-места объектом недвижимости, к актуальному и соотношения машино-места с парковочным местом.

Стоит отметить, что количество владельцев автомобилей стремительно выросло за последние годы, и появилась проблема отсутствия парковок в городе, поэтому приобретение или аренда машино-места становится актуальным решением.

За рубежом также присутствуют проблемы с правовым режимом машино-места, например, во Франции распространен самовольный захват машино-мест, для решения этой проблемы упрощается процедура оформления прав собственности.

Методы и материалы

В Градостроительном кодексе РФ [1] машино-место обозначено как индивидуально-определенная часть здания или сооружения, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства и не ограниченная или частично ограниченная строительной или иной ограждающей конструкцией. Границей машино-места является плоскостная простейшая геометрическая фигура, и измерения для определения ее площади проводятся на уровне пола. Минимально допустимые размеры машино-места указаны в Приказе Росреестра № П/0316 [2] и составляют 5,3 x 2,5 м, в максимальных размерах объект не ограничен. В ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» [3] описан порядок внесения сведений о машино-местах в Единый государственный реестр недвижимости.

Можно сделать вывод, что данный объект вводился для регламентации правового статуса и упрощения оборота недвижимости.

Результаты

В России по сегодняшний день правообладатели сталкиваются со сложностью оформления данного объекта в собственность, так как при старом порядке до 2017 года машино-место считалось помещением. При выделе доли в натуре определяют часть от общего имущества для индивидуального использования и для этого необходимо соглашение всех собственников, либо подписанное ранее решение общего собрания, что очень затруднительно [4].

Машино-место, как и иной объект недвижимости, может вызывать споры между собственниками, например, из-за несоответствия размеров и совпадения границ с другими объектами (перепланировка паркинга, допущение ошибок при межевании), из-за использования не по назначению, распределения расходов на содержание (уборка, ремонт). Возможные споры могут увеличивать длительность процедуры выдела.

Если машино-место получилось поставить на учет и зарегистрировать, то возникают такие правовые последствия, как:

- официальный титул собственности;
- возможность совершения сделок с ним (купля-продажа, дарение, завещание);
- налогообложение (машино-место является объектом недвижимости так же, как, например, квартира, и облагается имущественным налогом).

Существует также проблематика соотношения машино-места с парковочным местом. Но российское законодательство не регулирует правоотношения в части парковок вдоль дорог и парковочных мест на придомовой территории многоквартирного дома [5]. Подобные парковки могут являться временными и не предполагают для владельцев возникновения прав на постоянное пользование, а машино-место, в свою очередь, является объектом недвижимости и оформляется соответствующе. Так, например, подарить кому-то парковочное место на придомовой территории не является возможным, она находится в общей долевой собственности правообладателей квартир многоквартирного дома. Парковочное место вдоль дорог является муниципальной собственностью и предназначено для общего пользования. Таким образом, можно определить, что разницу между машино-местом и парковочным местом составляют их доступность и функциональность.

Обсуждение

Владельцев автомобилей становится все больше, и парковочных мест начинает не хватать. Вышеперечисленные проблемы можно решить путем трансформации законодательства через:

- упрощение процедуры оформления прав собственности (электронная регистрация, сокращение перечня необходимых документов);
- уточнение правового статуса машино-мест (четкое определение понятия с указанием характеристик, разграничение прав на машино-место и общее имущество многоквартирного дома);
- защиту прав собственников (конкретизация административной и уголовной ответственности за самовольное занятие, повреждение имущества, препятствие в пользовании);
- стимулирование строительства паркингов (налоговые льготы для застройщиков, упрощение процедуры получения разрешения на строительство паркингов, государственная поддержка).

К последнему пункту следует привести в пример Италию. Во всех городах, в исторических центрах которых запрещено размещение транспортных средств, предусмотрены 15-ти этажные парковки, а также сильно развита система подземного паркинга вне торговых центров. Актуальным предложением для России видится строительство паркингов, но с возможностью регистрации прав на машино-места в районах города, где наблюдается дефицит парковочных мест и

высокая стоимость машино-мест в многоквартирных домах, это создаст стимул их приобретения для автовладельцев.

Заключение

В качестве вывода необходимо сказать, что польза от такого объекта недвижимости, как машино-место, велика. Для владельцев появляется гарантия наличия парковки для автомобиля в любое время и его безопасности, также исследуемый объект можно рассматривать в качестве инвестиций, как в само место, сдавая его в аренду, так и в целом в квартиру с наличием машино-места. Государство при этом заинтересовано в увеличении налоговых поступлений и количества рабочих мест (строительство и эксплуатация). Для окружающей среды популяризация машино-мест предполагает снижение загруженности на дорогах, следовательно, уменьшение пробок и сокращение выбросов в атмосферу.

Очень важно эффективно использовать городское пространство и, освобождая территории, занятые временными парковками, органы власти могут запланировать размещение таких немаловажных объектов, как здания социальной инфраструктуры и зеленые зоны. Вследствие улучшения городской инфраструктуры произойдет повышение привлекательности и экономики города, улучшение логистики и экологии. Также с развитием культурных и спортивных направлений улучшится социальная сфера населённых пунктов и государства в целом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>
2. Приказ Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru>
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>
5. Вовк В. Ю. Модели правового режима объектов общего пользования в здании, в котором располагается машино-место // Ленинградский юридический журнал. – Санкт-Петербург, 2018. – 12 с.

© И. А. Позднякова, Е. С. Стегниенко, 2025