

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Правовая природа «машино-места» в гражданском праве

Исполнитель студент группы 321 сб 2	_____	А.П. Поздняк
	(подпись, дата)	
Руководитель ст. преподаватель	_____	И.Г. Малышок
	(подпись, дата)	
Нормоконтроль	_____	О. В. Громова
	(подпись, дата)	

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ П.Г. Алексеенко  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ЗАДАНИЕ**

К бакалаврской работе студента А.П. Поздняк

1. Тема бакалаврской работы: Правовая природа «машино-места» в гражданском праве

(утверждена приказом от 10.01.2017 № 04-уч.)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10.02.2017.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», подзаконные акты, специальная юридическая литература.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Понятие, общая характеристика и оборотоспособность объектов гражданских прав. Недвижимые вещи как объекты гражданских правоотношений. Правовая характеристика и правовая природа объектов недвижимого имущества предназначенных для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места)

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): нет.

6. Консультанты по бакалаврской работе: нет.

7. Дата выдачи задания: 13.10.2016.

Руководитель бакалаврской работы: И.Г. Малышок, ст. преподаватель.

Задание принял к исполнению 13.10.2016: \_\_\_\_\_  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 51 с., 66 источников.

ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА, НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОБОРОТОСПОСОБНОСТЬ, РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ, ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, АВТОМОБИЛЬНЫЙ ПАРКИНГ, МАШИНО-МЕСТО, ТРАНСПОРТ

Целью работы является исследование вопросов понятия, признаков, недвижимого имущества, а также изучение правовой природы объектов недвижимого имущества предназначенных для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места).

Для достижения данной цели в работе были поставлены следующие задачи:

- 1) изучить понятие и признаки недвижимого имущества по действующему законодательству;
- 2) дать представление о видах недвижимого имущества, закрепленных в законодательстве РФ;
- 3) исследовать правовую природу нетипичных объектов недвижимого имущества;
- 4) сформулировать выводы и рекомендации по совершенствованию законодательства в данной сфере.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Понятие, общая характеристика и оборотоспособность объектов гражданских прав	9
1.1 Общая характеристика объектов гражданских прав	9
1.2 Различия движимого и недвижимого имущества	10
2 Недвижимые вещи как объекты гражданских правоотношений	16
3 Правовая характеристика и правовая природа объектов недвижимого имущества предназначенных для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места)	22
Заключение	43
Библиографический список	45

## ВВЕДЕНИЕ

Современное общество, в известной степени, можно считать продуктом развития человеческих отношений. Одно из ключевых мест в многообразии этих отношений занимают правоотношения, так как они выполняют общерегулирующую функцию по отношению ко всем имеющимся общественным связям.

Чаще всего гражданское правоотношение определяют, как основанное на нормах гражданского закона правоотношение, складывающееся по поводу материальных и нематериальных благ, участники которого, обладая правовой автономией и имущественной обособленностью, выступают в качестве юридически равных носителей прав и обязанностей.

Как и любая отрасль права, гражданское право состоит из правовых норм, регулирующих соответствующие общественные отношения. Круг общественных отношений, регулируемых гражданским правом, необычайно обширен.

С возникновением правоотношения предписания норм гражданского права трансформируются для его субъектов в субъективные права и обязанности, определяющие границы их возможного и необходимого поведения. Ими и руководствуются субъекты в процессе деятельности по осуществлению субъективных прав и исполнению обязанностей. Но именно из этой деятельности субъектов правоотношения складывается общественное отношение, подвергающееся правовому регулированию.

Так, иногда под объектом гражданского правоотношения понимают поведение его участников. Однако такой подход сужает характеристику этого элемента правоотношения, заостряет внимание только на предмете воздействия правовых норм. Вопрос относительно объекта гражданского правоотношения является спорным и дискуссионным в науке гражданского права.

Поэтому более распространенной и законодательно закрепленной является точка зрения, согласно которой объектом гражданского правоотношения является то благо, по поводу которого возникает гражданское правоотношение и

в отношении которого существуют субъективное право и соответствующая ему обязанность.

В свою очередь обращает на себя внимание и тот факт, что объекты гражданских правоотношений подразделяются на материальные и нематериальные.

Категория недвижимого имущества (недвижимости), составляющая материальные объекты гражданских правоотношений и известная российскому законодательству с начала XVIII века, в советском гражданском праве отсутствовала. ГК РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к ст. 21, согласно которому «с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено».

Сама земля была объявлена достоянием государства и исключена из «частного оборота». И только в Основах гражданского законодательства СССР и республик 1991 г. было восстановлено деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое.

Пункт 2 ст. 4 Основ гражданского законодательства 1991 г. определил, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что с ними прочно связано (недвижимости по природе). В перечень, причем неисчерпывающий, того, что прочно связано с земельными участками, были включены здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения.

Таким образом, в основу разграничения имущества на недвижимое и движимое был положен традиционный фактический критерий – возможность оторвать от земли и переместить определенное имущество без несоразмерного ущерба его назначению. Этот критерий в Основах являлся главным, но не единственным.

Основы содержали также правило, согласно которому к недвижимому по формально-юридическому критерию может быть отнесено и иное имущество, но сделано это может быть только законодательными актами (недвижимости в силу закона). Статья 130 ГК РФ в построении определения недвижимости в ос-

новном уточнила понятие, данное в Основах, исходя в целом из тех же критериев – связи с землей и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимости по природе) и отнесения к недвижимости в силу закона.

При выработке понятия недвижимости учитывался и опыт законодательного определения недвижимости в зарубежных странах. Законодательство Российской Империи по этому вопросу полезным быть не могло, поскольку было известно, что оно «хотя и устанавливает различие движимых и недвижимых вещей, но отличительного признака не дает».

Однако ГК РФ не использовал ту наиболее подробную троичную классификацию недвижимостей, которую содержит французский Гражданский кодекс и последовавшие за ним в этом гражданские кодексы Мексики 1928 г., Бразилии 1916 г. и ряда других стран. ГК РФ не воспринял, в частности, такой элемент классификации, как «недвижимости в силу назначения», под которыми понимаются как предметы, помещенные на участке для его обслуживания и эксплуатации, так и движимости, присоединенные навсегда к недвижимости.

Достаточно длительный период времени законодатель отказывался от троичной классификации недвижимости в свою очередь это послужило появлением появления как «нетипичные» объекты гражданских правоотношений, которое характеризует отдельные группы движимых и недвижимых вещей, не относящиеся однозначно ни к одной из классификаций объектов гражданских правоотношений.

До настоящего времени существовала неоднозначная правоприменительная практика, предметом которой выступали исследование правовой природы нетипичных объектов недвижимости (асфальтовые площадки, автостоянки и др.). Несовпадения подходов в судебной практике вызваны тем, что критерии недвижимого имущества, закрепленные в ст. 130 ГК РФ, достаточно длительное время были недостаточны для квалификации таких объектов. Все это и обосновывает актуальность работы. С 01 января 2017 года машино-место стало самостоятельным объектом недвижимости. Федеральный закон от 03 июля

2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес изменения в положения ст. 130 ГК РФ.

Настоящий Закон уточнил определения, содержащиеся в ст. 130 Гражданского кодекса и ст. 1 Градостроительного кодекса, а также непосредственно в правовой статус машино-места. В настоящее время чтобы, машино-место было признано объектом недвижимого имущества, оно должно быть поставлено на кадастровый учет в установленном законом порядке. Более того собственники смогут получать компенсацию за отчуждение машино-места в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ в новой редакции). Также машино-места может быть предметом ипотеки наравне с иными объектами недвижимости – земельными участками, зданиями, помещениями и пр. (ст. 69.1 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в новой редакции).

Объектом исследования является изучение правового положения машино-места, как объекта недвижимого имущества.

Предметом работы выступает гражданско-правовое законодательство, регламентирующее понятие и виды недвижимого имущества, юридическая доктрина поданной тематике, а также судебная практика относительно правовой природы таких объектов.

Главной целью работы является исследование вопросов понятия, признаков, недвижимого имущества, а также изучение правовой природы машино-места.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- 1) изучить понятие и признаки недвижимого имущества по действующему законодательству;
- 2) дать представление о видах недвижимого имущества, закрепленных в законодательстве РФ;
- 3) исследовать правовую природу машино-места как объекта недвижимого имущества.

# 1 ПОНЯТИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОБОРОТОСПОСОБНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

## 1.1 Общая характеристика объектов гражданских правоотношений

Объектами гражданских правоотношений являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен.

В соответствии со ст. 128 ГК к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность), нематериальные блага.

Статья 129 ГК делит объекты гражданских прав на три группы, приняв за основу деления оборотоспособность соответствующих объектов. «Под оборотоспособностью подразумевается возможность отчуждения объекта по договору купли-продажи, мены или дарения либо его перехода от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (в форме наследования или реорганизации юридического лица)».

К первой группе относятся свободно обращающиеся объекты права, ко второй – объекты, ограниченные в обращении, к третьей – объекты, полностью изъяты из оборота.

Свободное обращение объектов гражданских прав является общим правилом, а ограничение оборотоспособности и тем более полное изъятие из оборота – исключением из этого правила.

Как и все другие исключительные нормы, правила, предусматривающие случаи ограничения и изъятия, о которых идет речь, не подлежат распространительному толкованию.

Ограничение оборотоспособности выражается в том, что соответствующие виды объектов могут либо принадлежать только государственным органи-

зациям или только российским гражданам и юридическим лицам, либо находиться в обороте только по специальным разрешениям (например, оружие, право пользования природными ресурсами территориальных вод, континентального шельфа и экономической зоны РФ).

Из всех объектов гражданских прав, которые могут быть ограничены в своей оборотоспособности, ГК особо выделил землю и другие природные ресурсы. Указанные объекты могут отчуждаться или иным способом переходить от одного лица к другому только в той мере, в какой оборот таких объектов допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129). Соответственно собственнику земельного участка предоставлено право продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом только при условии, если «соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте» (п. 1 ст. 260). Тем самым, помимо прочего, еще раз подчеркивается специальный характер норм, включенных в акты, посвященные природным ресурсам, по отношению к ГК.

Кодекс классифицирует объекты гражданского права, используя в качестве критерия различные их свойства. Цель такого рода классификации – вводить в случаях необходимости специальные режимы, отражающие особенности тех или иных объектов.

## **1.2 Различия движимого и недвижимого имущества**

Деление вещей на движимые и недвижимые, принятое практически всеми правовыми системами современности, было решительно отвергнуто советской правовой доктриной в начале 20-х годов как буржуазное и не имеющее практического значения в условиях нашей страны, где земля, ее недра, воды и леса являлись исключительной государственной собственностью. В результате в нормативных актах, вплоть до начала 90-х годов, термин «движимое и недвижимое имущество» вообще не встречался. Впервые после длительного перерыва общее деление вещей на движимые и недвижимые было восстановлено Законом РСФСР о собственности и Основами гражданского законодательства 1991 г. Однако лишь в новом ГК, придающем данному делению первостепенное зна-

чение, оно получило относительно полное и завершенное воплощение.

Деление вещей на движимые и недвижимые, ведущее свою историю еще из римского права, основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Как правило, недвижимые вещи постоянно находятся в одном и том же месте, обладают индивидуальными признаками и являются незаменимыми. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д. Иными словами, характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, именно благодаря которой они обычно обладают повышенной стоимостью. Вне связи с землей соответствующие объекты, например, деревья, выращиваемые в специальных питомниках для последующей посадки, конструкции для сборки жилого строения и т.п., недвижимыми вещами не считаются.

Помимо земли и объектов, которые неразрывно с ней связаны, ст. 130 ГК относит к недвижимым вещам также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (искусственные спутники, космические корабли, орбитальные станции и т.п.). Указанные объекты не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого. Признание их недвижимым имуществом, которое характерно для гражданского законодательства многих стран, обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанной с этой необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Обращает внимание и тот факт, что на практике, задолго до принятия 03 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», автомобильные паркинги признавались, как самостоятельным объектом гражданского оборота. Однако на практике отсутствовало однообразие способов оформления прав на машино-места.

Рассматривая теоретические аспекты обращает внимание, что законода-

тель выделяет как особый объект недвижимости предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК). «В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

Наконец, законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Например, в соответствии с Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» недвижимостью в жилищной сфере, среди прочих объектов, являются квартиры, элементы инженерной инфраструктуры» и т.д.

Все остальные вещи, которые по прямому указанию закона не отнесены к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Основная специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных (ипотека, сервитут и т.д.) и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление и т.д.) прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Указанный порядок наряду со ст. 131 ГК регулируется Законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. некоторыми другими специальными законами и принятыми в их развитие подзаконными актами.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав).

Данный реестр содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Согласно п. 1 ст. 131 ГК государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним возложена на органы юстиции, в составе которых должны быть созданы специальные учреждения по государственной регистрации, действующие на территориях регистрационных округов в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

Проведенная государственная регистрация, являющаяся единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 2 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Тем самым обеспечивается гласность вещных прав на недвижимость, которая призвана служить интересам покупателей, залогодержателей, арендаторов и т. д. Интересы самих правообладателей ограждаются тем, что, во-первых, круг предоставляемых заинтересованным лицам сведений ограничивается описанием объекта недвижимости, зарегистрированными правами на него и ограничениями (обременениями) прав, и, во-вторых, им по их запросам предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества. Что касается движимых вещей, то для возникновения, изменения, перехода и прекращения прав на них не требуется соблюдения столь строгих формальностей, если только иное прямо не предусмот-

рено законом.

Вещи, не ограниченные в обороте, ограниченные в обороте и изъятые из оборота. По общему правилу, вещи, как и иные объекты гражданских прав, могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому на основании различных гражданско-правовых сделок и иных оснований, в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом. Такие вещи считаются не ограниченными в обороте, могут быть объектом самых различных абсолютных и относительных гражданских правоотношений и принадлежать любым субъектам гражданского права.

Некоторые виды вещей по соображениям государственной и общественной безопасности, охраны экономических интересов государства, обеспечения здоровья населения и т.п. в обороте ограничены. Так, например, горные отводы для разведки и разработки месторождений минеральных полезных ископаемых являются государственной собственностью и могут предоставляться лишь во владение и пользование гражданам и юридическим лицам. Другие вещи, ограниченные в своем обороте, могут приобретаться и в собственность, но лишь по особым разрешениям. К ним, в частности, относятся оружие, сильнодействующие яды, наркотические средства и т.д.

На территории РФ ограничен оборот валютных ценностей - иностранной валюты, ценных бумаг в иностранной валюте, драгоценных металлов и природных драгоценных камней в любом виде и состоянии, за исключением ювелирных и других бытовых изделий, а также лома таких изделий. Наконец, для приобретения ряда вещей не требуется специального разрешения, но необходимо выполнение предусмотренных законом условий. Например, отчуждение и приобретение памятников истории и культуры производится с соблюдением действующих правил о преимущественном праве их покупки государством.

Изъятими из гражданского оборота считаются те вещи, которые согласно действующему законодательству не могут быть предметом гражданско-правовых сделок. К такого рода вещам относятся прежде всего объекты государственной собственности, находящиеся в общественном пользовании, в част-

ности, дороги, реки, общественные здания и сооружения, национальные библиотеки, животный мир и т.п. Не участвуют в гражданском обороте и вещи, которые в принципе могут передаваться другим лицам, но не по гражданско-правовым основаниям, в частности, архивные материалы. Наконец, не могут быть предметом гражданско-правовых сделок вещи, запрещенные действующим законодательством, например, порнографические издания, приспособления для некоторых азартных игр, поддельные денежные знаки и платежные документы, самодельные наркотические средства и т.д.

## 2 НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ КАК ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

В теории гражданского права, как правило, под объектом субъективных гражданских прав понимается то, на что направлено содержание соответствующего правоотношения.<sup>1</sup> Наиболее детальной является концепция объекта гражданских прав О.С. Иоффе, взгляды которого на объект гражданских прав претерпели эволюционное развитие. В конечном счете О.С. Иоффе пришел к выводу, что существует только два объекта гражданских прав: объект материальный и объект юридический.<sup>2</sup> В качестве юридического объекта выступают действия обязанных лиц, в качестве материального - непосредственно вещи, на которые эти действия направлены. Для определения недвижимой вещи прежде всего необходимо установить, что представляет собой вещь как правовое явление. И установив это, мы сможем дать понятие вещи недвижимой как явления, имеющего ту же правовую природу, что и исходное явление (вещь), однако с «примесью» дополнительных характеристик. Как отмечают Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, «к вещам традиционно относят предметы материального мира, которые могут быть в обладании человека и которые служат удовлетворению его потребностей».<sup>3</sup>

Анализируя законодательство Древнего Рима, Ч. Санфилиппо пишет: «Если говорить о сущностях внешнего мира, подпадающих под определение вещи, то следует подчеркнуть, что объект прав образуют не все из них, а лишь те, которые имеют имущественную ценность, т.е. те, которых человек в состоянии достичь и использовать для хозяйственных целей».<sup>4</sup> Что касается деления вещей на движимые и недвижимые, то оно, как замечает В.А. Краснокутский, в римском праве не имело особого значения.<sup>5</sup> Однако, по мнению Ч. Санфилиппо, «значение этого подразделения весьма возрастает, начиная с постклассиче-

<sup>1</sup> Иоффе О. С. Избранные труды Правоотношение по советскому гражданскому праву. Ответственность по советскому гражданскому праву. СПб., Юрид. центр «Пресс». 2003. С. 119.

<sup>2</sup> Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут. 2000. С. 678 - 681.

<sup>3</sup> Объекты гражданских прав / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут. 2009.

<sup>4</sup> Санфилиппо Ч. Курс римского частного права. М.: БЕК. 2002. С. 51.

<sup>5</sup> Римское право / под ред. И. Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юрист. 2004. С. 148.

ской эпохи, что происходит также в связи с исчезновением противоположности *res mancipi* - *res pes mancipi*».

Если обратиться к дореволюционному российскому гражданскому праву, то необходимо отметить, что деление вещей на движимые и недвижимые имело большое значение. В частности, В.И. Синайский пишет: «Среди деления вещей, или имуществ, главное место в своем значении в гражданском обороте занимает, бесспорно, деление их на недвижимые и движимые... Значение этого деления настолько велико, что оно сказывается во всех областях права гражданского»<sup>6</sup>. Подтверждение этому мы можем найти в Своде законов гражданских Российской Империи, ст. 383 гл. 1 разд. 1 кн. 2 которого гласит: «Имущества суть движимые или недвижимые».<sup>7</sup> Д.И. Мейер писал: «...разделение имуществ на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей: все имущества, которые по природе их оказываются недвижимыми или движимыми, признаются такими и законодательством». Но при этом далее тем же Д.И. Мейером<sup>8</sup> отмечалось, что законодательство может распространить режим недвижимости на движимые вещи и наоборот.<sup>9</sup> И в дальнейшем дореволюционный законодатель оставался на прежних позициях при отношении вещей к категории недвижимых. Подтверждением этому служит гл. 1 разд. 1 кн. 1 проекта Гражданского уложения Российской империи, озаглавленная «Различие имуществ по свойству их».<sup>10</sup> Критерий, относящий вещи к категории движимых, определялся по остаточному признаку (представлял собой коррелятор недвижимости - «все то, что противоположно»). В частности, В.И. Синайский указывал: «Это понятие устанавливается отрицательным путем — все то, что не составляет недвижимого имущества, будет имуществом движи-

---

<sup>6</sup> Синайский В. И. Русское гражданское право. М.: Статут. 2002. С. 126.

<sup>7</sup> Кодификация российского гражданского права: Свод законов гражданских Российской империи, проект Гражданского уложения Российской империи, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. Екатеринбург. Изд-во Ин-та част. права. 2003. С. 84.

<sup>8</sup> Кодификация российского гражданского права: Свод законов гражданских Российской империи, проект Гражданского уложения Российской империи, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. Екатеринбург. Изд-во Ин-та част. права. 2003. С. 336.

<sup>9</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. М.: Статут. 2003. С.161.

<sup>10</sup> Кодификация российского гражданского права: Свод законов гражданских Российской империи, проект Гражданского уложения Российской империи, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. Екатеринбург. Изд-во Ин-та част. права. 2003. С. 335.

мым». Подтверждением этому высказыванию служит проект Гражданского уложения Российской империи, ст. 37 которого гласит: «Все вещи, не принадлежащие к составу недвижимого имущества или отделенные от земли и строений, как-то: материал сломанного дома, срубленные деревья, сжатый хлеб, извлеченные из земли руды, металлы и минералы признаются имуществами движимыми».

В советский период учение о недвижимых вещах своего развития не получило, поскольку само деление вещей на движимые и недвижимые отсутствовало в гражданском законодательстве. Только в начале 90-х гг. XX в., с принятием ряда основополагающих гражданских законов, такое деление снова входит в правовую жизнь. Наиболее значимым из таких законов являлся Гражданский кодекс Российской Федерации (далее -ГК РФ). Статья 130 части первой ГК РФ, вступившей в силу с 01 января 1995 г., закрепила деление вещей по критерию прочной связи с землей (до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению вещи) на две основные группы (вещи недвижимые и вещи движимые). Необходимо отметить, что в основу такого деления были положены объективные характеристики вещей, а не особенности их правового режима. Как отмечает Б. М. Гонгало, «деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей)»<sup>11</sup>. Объективными характеристиками недвижимых вещей являются прочная связь с землей и невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи. Именно сочетание этих двух признаков определяет ту или иную вещь как недвижимую. При этом нельзя согласиться с иногда высказываемой в юридической литературе точкой зрения, согласно которой «под понятием недвижимости, употребляемом в ст. 130 ГК РФ, необходимо понимать недвижимое имущество, включающее в себя как вещи, так и имущественные права на эти вещи».

---

<sup>11</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 15 – 17.

Позиция Е.М. Тужиловой-Орданской, основываясь на неточной редакции ст. 130 ГК РФ, считает, что следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о недвижимом имуществе и недвижимости, усложняющее определение понятия, и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь», подчеркнув тем самым, что объектом права является в данном случае лишь предмет, имеющий материальную форму.<sup>12</sup>

Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в его обладании и служить удовлетворению его потребностей, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению. При этом в данную категорию входит и земельный участок, поскольку он, как ничто другое, обладает генетической связью с землей, по существу, представляя ее часть. Под землей в данном контексте необходимо понимать земную поверхность как источник бытия человека.

Для того чтобы определить, какие вещи могут быть отнесены к недвижимым, а какие - нет, необходимо определить системное построение недвижимых вещей. С.А. Степанов пишет: «Недвижимость - это не столько нечто «целое», сколько прочная, достаточно жестко сконструированная конструкция, отвечающая всем свойствам категории «система»»<sup>13</sup>. Сданным высказыванием нельзя не согласиться. Необходимость систематики недвижимых вещей обусловлена системностью права как явления. С позиции науки гражданского права важно определиться с исходными методологическими посылками. В данном случае это должен быть принцип перехода от общего к частному. Соотношение макро- и микроэлементов (наиболее малой структурной единицей должен быть земельный участок) имеет первостепенное значение. Каким образом земельный участок соотносится с находящимися на нем искусственными объектами? Необходимо отметить, что данное соотношение определяется по трем основным направлениям: приоритет отдается земельному участку; приоритет отдает-

---

<sup>12</sup> Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по ГК РФ // Журнал российского права. 2004. № 6. С.88 – 94.

<sup>13</sup> Степанов С. А. Недвижимые вещи: опыт системного. исследования. М.: Статут. 2004. С. 291.

ся зданию, находящемуся на земельном участке; земельный участок и возведенные на нем объекты существуют независимо друг от друга<sup>14</sup>.

Действующее законодательство относит к недвижимым вещам, помимо земельного участка, также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения. Выделение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (объектов, искусственно возведенных на земельном участке) в качестве отдельных недвижимых вещей (отдельных объектов гражданских прав) имеет правовое значение (необходимость этого возникает) в тех случаях, когда земельный участок находится в собственности одних лиц, а искусственно возведенные объекты принадлежат другим<sup>15</sup>.

Выделение жилых и нежилых помещений в качестве обособленных недвижимых вещей связано с необходимостью разделения здания на составляющие его элементы и их обособленного использования.

В проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ<sup>16</sup> предлагается дополнить ст. 130 ГК РФ пунктом следующего содержания: «В качестве недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект (ст. 133), признается единый имущественный комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов - железные дороги, линии электропередачи, трубопровод и др.) либо расположенных на едином земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ст. 131). На необходимость имплантации данной юридической конструкции в российское гражданское законодательство неоднократно и последовательно указывалось автором настоящей статьи на протяжении последних пяти лет<sup>17</sup>. Внедрение указанной юридической конструкции в

---

<sup>14</sup> Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С.258 - 271.

<sup>15</sup> Гонгало Б. М. Бетонированные площадки, асфальтовые замощения и иные подобные «объекты недвижимости» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 6. С. 76 - 79.

<sup>16</sup> Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>17</sup> Димитриев М. А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества // Юрист. 2012. № 3. С. 37 - 41.

наше гражданское законодательство будет способствовать обогащению последнего.

Необходимо отметить, что, помимо недвижимых вещей, в силу природных свойств правовой режим последних распространяется также на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, искусственные космические объекты. Как отмечают Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, «признание судов и космических объектов, т.е. предметов, экономически и по другим основаниям предназначенных для движения (движимых по природе), недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости».

### 3 ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕТИПИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Как уже было отмечено выше, гражданское законодательство относит к недвижимому имуществу земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Из буквального толкования положений ст. 130 ГК РФ следует, что недвижимым имуществом может быть признана любая вещь, отвечающая критерию прочной связи с земельным участком. Следуя положениям ГК РФ здания (строения) и сооружения являются объектами недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению. В случае возникновения спора данную связь определяет суд, исходя из конкретных обстоятельств дела и характеристик соответствующего объекта.

Современная практика строительства привела к тому, что не все возведенные объекты могут быть однозначно отнесены к объектам движимого либо недвижимого имущества. Так как некоторые объекты, хоть и возведены на земельном участке, и неразрывно связаны с ним, следовательно, фактически отвечают признакам недвижимого имущества, но не относятся к таковым.

Такие объекты условно называют нетипичными объектами, и в отношении которых возникает вопрос, являются ли они недвижимым имуществом или представляют собой некое улучшение земельного участка (в силу своих конструктивных особенностей).

Сложившаяся за достаточно длительное время судебная практика и исследования цивилистов определили качественные характеристики зданий и сооружений, а также критерии отнесения тех или иных объектов к объектам недвижимости. Однако до настоящего времени существуют такие объекты, правовая природа которых не всегда однозначная и очевидная.

В судебной практике существовали два подхода к определению того, является ли соответствующий объект недвижимым имуществом или нет.

Первый подход состоит в том, что судами анализируется наличие у конкретного объекта признаков недвижимого имущества, предусмотренных ст. 130 ГК РФ: неразрывной связи с землей, невозможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению.

При втором подходе суды устанавливают, выдан ли органами технической инвентаризации технический паспорт на объект. При этом наличие паспорта признается единственным и достаточным доказательством того, что объект является недвижимым имуществом.

Однако такая позиция подвергалась критике. Обосновывается это тем, что при «осуществлении технической инвентаризации и определении того, является ли объект недвижимым имуществом, орган по инвентаризации руководствовался Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ) и не осуществляет оценки соответствия объекта требованиям ст. 130 ГК РФ. На практике это приводило к тому, что объект по ОКОФ относится к сооружениям, в техническом паспорте описывается как сооружение, но судами недвижимым имуществом не признается, т.к. не отвечает признакам, предусмотренным в ст. 130 ГК РФ».<sup>18</sup>

Значимость данного вопроса состояла в том, что в случае признания недвижимым имуществом, нетипичный объект может участвовать в обороте как самостоятельная вещь, то есть его можно отчуждать любыми предусмотренными законом способами, передать в качестве вклада в уставный капитал, заложить и т.д. Машино-место длительное время не относилось юридически к объектам недвижимости, хотя как показывает правоприменительная практика сделки с такими объектами совершались, более того рассматриваемые объекты ставились на кадастровый учет, как самостоятельные объекты.

В то же время, как показывает практика в отдельных случаях суды ука-

---

<sup>18</sup> Бевзенко Р.С. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковым не являющихся? // Закон. 2008. № 6. С. 80.

занные объекты признают движимым имуществом, в других - недвижимым, притом, как самостоятельным объектом, так и улучшением земельного участка.

Арбитражные суды указывали, что объекты, которые хотя и прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены. Этот подход распространяется и на иные нетипичные объекты, например, асфальтовое замощение, различные функциональные площадки, заборы и т.д.

Прорывом могла служить измененная редакция п. 2 ст. 130 ГК РФ.

В соответствии с указанным пунктом недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, признается единый имущественный комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных объектов, неразрывно связанных физически или технологически (включая линейные объекты: железные дороги, линии электропередачи, трубопровод, автомобильные и железные дороги и др.) либо расположенных на одном земельном участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в ЕГРП.<sup>19</sup>

Комплекс недвижимого имущества представляет собой совокупность нескольких недвижимых вещей, объединенных с целью их использования по общему назначению. Обязательным элементом такого комплекса недвижимого имущества выступает земельный участок, дополнительными элементами выступают здания и сооружения, расположенные на этом земельном участке. Элементы комплекса недвижимого имущества определенным образом взаимосвязаны, причем взаимосвязаны как фактически, так и юридически.

Фактическое соединение предполагает физическую взаимосвязь нескольких объектов недвижимости (например, земельного участка и расположенных на нем зданий и (или) сооружений). Без фактического объединения, образования

---

<sup>19</sup> Проект Федерального закона № 47538-6/3 (ред. подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 21.01.2013) «О внесении изменений в подраздел 3 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

единого целого невозможно возникновение комплекса недвижимого имущества.

Юридическое соединение нескольких вещей в единое целое, осуществляемое посредством государственной регистрации прав на комплекс недвижимого имущества.

До настоящего времени проблема правовой природы имущественного комплекса решается несколькими способами.

Так, в одних случаях это делается в рамках отраслевого законодательства. Например, Указ Президента РФ от 05.05.1999 № 544 «Об обеспечении надежного функционирования единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» упоминает магистральные газопроводы в качестве объектов недвижимости.<sup>20</sup>

С другой стороны, суды квалифицируют подобные объекты как недвижимое имущество на основании анализа технических характеристик этих объектов, а также на основании анализа нормативных правовых актов, регулирующих их функционирование.

В качестве примера можно привести квалификацию как недвижимого имущества канализационных сетей, под которыми суды понимают систему траншей, колодцев и иных стационарных элементов, расположенных в земле, неразрывно связанных с землей, возможность перемещения которых без причинения ущерба их назначению невозможна.<sup>21</sup>

Например, в отношении объектов, гидротехнического назначения, таких как канавы, затоны, намывы песка, дамбы обвалования, основание которых представляет собой массив грунта, суды по-разному подходят к решению вопроса о том, являются ли указанные объекты движимым или недвижимым

---

<sup>20</sup> Указ Президента РФ от 05.05.1999 № 544 (ред. от 28.11.2003) «Об обеспечении надежного функционирования единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» // Собрание законодательства РФ. 1999. № 19. Ст. 2319.

<sup>21</sup> Определение Высшего арбитражного суда РФ от 14.01.2011 № ВАС-18117/10 по делу № А73-4451/2010 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

имуществом. Так суд апелляционной инстанции признал карты намыва песка недвижимым имуществом, исходя из того, что в их основании находятся дамбы обвалования, являющиеся с точки зрения СНиПов земляными гидротехническими сооружениями. Суд указал, что спорные сооружения подпадают под действие п. 1 ст. 130 ГК РФ несмотря на то, что у них отсутствуют фундаменты, как у зданий.<sup>22</sup>

ФАС Московского округа, отменяя Постановление суда апелляционной инстанции по вышеуказанному делу и направляя дело на новое рассмотрение, отметил, что «сама по себе карта намыва представляет из себя обвалованный участок местности, предназначенный для намыва грунта, и, по сути, карта намыва может являться лишь частью гидротехнического сооружения, каковым может быть, к примеру, плотина, или как в данном случае - хранилище песка».<sup>23</sup>

Таким образом, ФАС Московского округа поставил под сомнение квалификацию карты намыва как недвижимого имущества, отличного от земельного участка, по причине ее несамостоятельности, поскольку она, по сути, представляет собой земельный участок, используемый определенным образом.

Президиум ВАС РФ по рассматриваемому делу разрешил данную проблему следующим образом. Если гидротехнические объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, были созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, то данные объекты не являются самостоятельными объектами гражданских прав, даже если они прочно связаны с землей и их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно. Такие объекты являются частью земельного участка, на котором они расположены, и должны следовать судьбе данного участка (ст. 135 ГК РФ).<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2011 по делу № А41-23419/10 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>23</sup> Постановление ФАС Московского округа от 30.11.2011 по делу № А41-23419/10 // [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>24</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

В общем представлении намыв территории представляет «процесс нанесения гидромеханическим способом грунта на участки дна водного объекта, в результате которого создается искусственный участок суши».<sup>25</sup>

Как было отмечено выше на практике, сложившейся до внесения изменений в гражданский кодекс, машино-место рассматривалось, как самостоятельным объект гражданского оборота. Однако существовало несколько неоднозначных способов оформления прав на машино-места.

В соответствии с первым из них машино-место не рассматривается как самостоятельный объект недвижимости, а помещения, в которых располагаются такие машино-места, находятся в общей долевой собственности собственников жилых помещений в доме. Размер доли в таких помещениях определяется по количеству мест на парковке. Соответственно, при таком подходе для надлежащего оформления перехода права собственности на машино-место собственнику приходилось учитывать нормы ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки других собственников (владельцев машино-мест) и получать их нотариально заверенные согласия на сделку. Собственник не получал обособленное место на парковке, а приобретал лишь право поставить свой автомобиль на любую платформу конструкции. В некоторых таких парковках собственник даже не мог ни самостоятельно определить, ни проконтролировать, на какой именно место будет размещен его автомобиль.

В тот период сложилась устойчивая судебная практика применения законодательства о долевом строительстве (Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Суды подтверждают, что объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые являются индивидуально-определенными вещами, и приходят к выводу, что машино-место таковым объектом не является. Суды опирались на то, что доку-

---

<sup>25</sup> Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1. С. 76.

ментация, оформляемая в отношении машино-места, не содержит сведений о каких-либо физических границах (ограждающих конструкциях, стенах, перегородках), которыми машино-место будет изолировано от других машиномест в помещении паркинга (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2011 г. по делу № А05-4359/2011).

Существовал и другой способ оформления права на машино-место, можно сказать, прямо противоположный. В тех случаях, когда техническая документация зданий содержит сведения о машино-местах (в соответствии с Методическими рекомендациями о порядке включения сведений о машиноместах в документы технического и кадастрового учета зданий, сооружений и помещений, утв. ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» от 20 октября 2008 г. № 244), последние рассматриваются и оформляются как самостоятельные объекты недвижимости (помещения или части помещений).

В таком случае машино-место, как правило, представляет собой прямоугольник, начерченный краской на полу помещения, отведенного под паркинг. Такое машино-место ставится на кадастровый учет, владельцы машиномест получают кадастровые паспорта, содержащие все идентификационные признаки машино-места (местоположение, точные границы, размеры и площадь) и его порядковый номер.

Переход права собственности при продаже машино-места регистрируется так же, как при сделках с другими объектами недвижимости.

С принятием изменений гражданского законодательства, вступивших в силу с 01 января 2017 года, вопрос оформления прав собственности на машино-места в помещениях, находящихся в составе жилых домов, решен окончательно в пользу второго способа. То есть не должно быть сомнений в том, что машино-место (при условии, что его границы описаны в порядке, установленном законодательством о кадастре), представляет собой такое же недвижимое имущество, как и, например, квартира. А сделки с машино-местами должны совершаться в том же порядке, что и сделки с квартирами. Таким образом, собственники машиномест получают такую же правовую защиту, какую имеют соб-

ственники других объектов недвижимого имущества.

Но законодатель не учел, что в тех ситуациях, когда границы машино-места нельзя будет определить по правилам законодательства о кадастровом учете, или машино-место не будет иметь характеристик, позволяющих определить его в качестве индивидуально-определенной вещи (вид, границы и местоположение объекта недвижимости в помещении, наличие соответствующей технической документации), новые нормы не могут быть применены.

Современный закон устанавливает порядок «перерегистрации» прав собственности на машино-места, сведения о которых уже содержатся в ЕГРП. Так, если право собственности на объект недвижимости уже зарегистрировано, замена ранее выданных документов (в которых в качестве вида объекта недвижимого имущества указывается машино-место) осуществляется по желанию собственника (то есть необязательна). Для этого будет необходимо подать в Росреестр заявление об учете изменений сведений, содержащихся в ЕГРП, в части приведения вида объекта недвижимости в соответствие с новыми требованиями. В случае если в ЕГРП зарегистрирована долевая собственность на машино-место, собственники вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места, а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

При этом общая долевая собственность прекращается со дня регистрации права собственности последним участником долевой собственности. Необходимость уплаты и размер государственной пошлины в обоих случаях пока что не установлены.

На наш взгляд, остается открытым вопрос о том, будут ли и должны ли сособственники помещений паркинга многоквартирных жилых домов, владеющие парковочными местами на праве общей долевой собственности, сведения о которых не содержатся в ЕГРП, переоформлять такие машино-места в индивидуальную собственность, и если да, то каким образом.

Представляется, что если машино-место отвечает требованиям законодательства о кадастре (расположено в специально отведенном для этого месте,

имеет границы и индивидуальный номер и т. д.), то у собственника есть формальное основание поставить такое машино-место на кадастровый учет и оформить в индивидуальную собственность. Полагаем, что для этого будет можно воспользоваться механизмом регистрации права собственности на вновь созданный объект – подача в Росреестр заявления о государственной регистрации права собственности вместе с приложением всей необходимой технической документации.

В то же время остается открытым вопрос будут ли все машино-места в подземном паркинге дома определены как объекты недвижимости на основании заявления первого сособственника (с приложением всей необходимой технической документации), или же этот процесс станет постепенным и будет зависеть от воли каждого отдельного сособственника (например, размер долей каждого не обратившегося собственника будет пропорционально изменяться), покажет правоприменительная практика.

Так же с 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Данный нормативный акт направлен, в первую очередь, на упрощение регистрации права собственности на объект, подлежащий кадастровому учету. Одним из изменений стал сформированный Единый государственный реестр недвижимости, который будет вестись в электронной форме и позволит объединить сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и ЕГРП, тем самым облегчив процесс подачи документов для граждан.

Данный закон наряду с другими изменениями наконец позволил автовладельцам оформить парковочные места в качестве отдельной недвижимости, а нотариус получил дополнительные полномочия, став полноценным и неотъемлемым участником сделки по государственной регистрации прав на объект недвижимости.

В настоящее время при рассмотрении вопроса о возможности признать машино-место как самостоятельную вещь (помещение), необходимо проанализировать его внешние характеристики. Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального

закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещением признается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Машино-место, границы которого определяются линиями разметки на покрытии пола, не отвечает указанным признакам помещения. В таком случае права на машино-место оформляются как право на долю в общей долевой собственности на здание или помещение (письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 года № ОГ-Д23-7475 «О рассмотрении обращения»).

- право собственности на машино-место оформляется посредством регистрации права собственности на долю в праве общей долевой собственности на помещение, здания или сооружение;

- владение и пользование машино-местом осуществляются по соглашению всех участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом;

- собственник машино-места обязан предложить купить его другим собственникам машино-мест, прежде чем продать его третьим лицам. Сделки по отчуждению машино-мест, оформленные как доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, подлежат нотариальному удостоверению.

До разъяснения Минэкономразвития была распространена практика регистрация права собственности на машино-место как на помещение.

После 01 января 2017 года стало возможно применять к машино-местам, расположенным в зданиях или сооружениях, правовой режим недвижимой вещи (в частности, положения о государственной регистрации прав на них, об участии в обороте в качестве самостоятельной вещи). Машино-место получило законодательное закрепление. Более того, как было отмечено выше, оно может быть предметом ипотеки.

Кадастровый учет машино-места в настоящее время осуществляется на основе предоставленного технического плана. Местоположение машино-места определяется посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, на плане здания либо сооружения геомет-

рической фигуры, соответствующей границам машино-места ч. 6.1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ. В настоящее время машино-места определяются, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Собственники долей в праве общей собственности на здание (помещение), предназначенное для размещения транспортных средств, могут осуществить выдел в натуре своих долей и зарегистрировать право собственности на свои машино-места.

Следует так же отметить, что современное законодательство, характеризуется выраженной тенденцией повышения роли нотариусов в обороте недвижимости.

До 28.12.2015 года обязательному нотариальному удостоверению подлежал только договор ренты.

С 29.12.2015 года – обязательное обращение к нотариусу необходимо при заключении сделок по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину и гражданину, признанному ограниченно дееспособным, а также по сделкам, связанным с распоряжением недвижимым имуществом недееспособных лиц и несовершеннолетних детей, оставшихся без попечения родителей; при заключении соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака; сделок по продаже доли в праве общей долевой собственности постороннему лицу.

В идеале, сопровождение нотариусом сделки с недвижимым имуществом включает в себя предварительную консультацию, составление проекта договора, удостоверение сделки, проведение расчетов по ней (в том числе и через депозит нотариуса) и завершается предоставлением пакета документов на государственную регистрацию и их получением после ее проведения. Последний этап основывается на положениях п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, где указано, что, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.

Как уже было отмечено с 01 января 2017 года роль нотариусов в обороте недвижимости еще больше увеличится.

1. Закон прямо относит нотариусов к числу участников отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

2. При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Достоверность нотариально удостоверенного документа проверяется государственным регистратором прав через единую информационную систему нотариата.

3. Нотариус является одним из лиц, по заявлению которых допускается государственная регистрация прав на объект недвижимости без одновременно государственного кадастрового учета такого объекта (по общему правилу регистрация прав и учет должны производиться одновременно). Но только в том случае, когда такое право возникло на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия. Нотариус может направить такие документы посредством электронного отправления, в том числе в форме электронных образов документов, подписанных его усиленной квалифицированной электронной подписью.

Если документы отправляются в электронном виде, то получить документ на бумажном носителе, с отметкой о государственной регистрации, не получится.

4. Нотариус, выдавший свидетельство о праве на наследство, обязан в течение трех рабочих дней направить в орган регистрации сведения об этом, с указанием данных о лице, получившем свидетельство, кадастровых номерах объектов недвижимости, включенных в состав наследуемого имущества, номере и дате регистрации нотариального действия в реестре нотариальных действий.

Не секрет, что для большей части населения право собственности ассоциируется именно с конкретной бумагой, а не с записью в ЕГРП. Учитывая то, что ранее уже были отменены свидетельства о праве собственности, люди будут охотнее обращаться к нотариусам за проведением сделок, так как он выдает им желаемое: красивую бумагу, оформленную на бланке и с печатями. Усиление роли нотариусов в обороте с недвижимостью, связано именно с тем, чтобы приучить людей к тому, что при любой сделке, участие нотариуса будет неизбежным.

Ранее действовало фактически двойное регулирование вопросов, относящихся к сфере регистрации недвижимости. Постановка недвижимого имущества на государственный кадастровый учет регламентируется Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а государственная регистрация прав на недвижимость и обременений осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В связи с этим ранее для того, чтобы зарегистрировать право собственности на объект, подлежащий кадастровому учету, нужно было подготовить два пакета документов, обращаться в две разные организации - кадастровую палату и территориальный орган Росреестра, и участвовать параллельно в двух длительных процедурах.

После 01 января 2017 года сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), который объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и ЕГРП.

В ЕГРН вошли, в частности, реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ. Сведения о границах на сегодняшний день содержатся в кадастре недвижимости.

ЕГРН ведется в электронном виде. Исключение составят реестровые дела. В них на бумажном носителе будут храниться оформленные в простой пись-

менной форме и представленные в бумажном виде заявления, а также документы, оригиналы которых отсутствуют в других органах госвласти, органах местного самоуправления и архивах.

Правоприменительная практика позволила в целом выделить два наиболее устоявшихся подхода к отнесению машино-места к объектам недвижимого имущества.

Как было отмечено ранее первый состоял в том, что государственной регистрации подлежало право долевой собственности на помещение паркинга с отдельными парковочными местами, о пользовании каждым из которых собственники впоследствии договаривались путём заключения соглашения о порядке пользования общим имуществом. Такой вариант выглядел наиболее правильным с чисто юридической точки зрения, поскольку не признаёт машино-место, которое не подпадает по своим характеристикам под классическое определение недвижимой вещи как таковой (не является обособленным участком, поскольку у него, как правило, отсутствуют физические границы и долгосрочная маркировка). Так, например, приверженность аналогичной позиции была продемонстрирована в постановлениях Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 по делу № А05-9845/2010, от 19.09.2011 по делу № А05-4359/2011, а также в постановлении Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 по делу № А33-10690/2007.

Что касается другого подхода, то именно он в какой-то степени нашел своё отражение в рассматриваемом законе. В соответствии с ним машино-место определяется в качестве недвижимой вещи, которая зарегистрирована в Росреестре как помещение. Отнесение парковочного места к помещениям при проведении государственной регистрации, как видится, объясняется определёнными особенностями ведения кадастра объектов недвижимости, однако, с легальной точки зрения, это выглядит довольно «грубо», если не абсурдно, поскольку это принципиально разные объекты. Так, например, у помещения, в отличие от участка некой поверхности, обозначенного краской, (машино-места), наличествуют четкие физические границы – характерный признак недвижимой вещи.

Такой подход был удобен для лиц, которые в условиях теневой экономики на возмездной основе «приобретали» парковочные места для их регулярного использования. Таких лиц, как жильцы многоквартирных домов, владеющих местами на подземной парковке, парковке возле дома или машино-местами на отдельных паркингах. Это вполне логично, поскольку, имея машино-место в качестве объекта недвижимости в пользовании и распоряжении, его «собственнику» будет гораздо проще предотвратить возможные посягательства на него со стороны третьих лиц, а также, в случае необходимости, совершить отчуждение машино-места как недвижимой вещи, а не доли.

«Имея машино-место в качестве объекта недвижимости в пользовании и распоряжении, его «собственнику» будет гораздо проще предотвратить возможные посягательства на него со стороны третьих лиц, а также, в случае необходимости, совершить отчуждение машино-места как недвижимой вещи, а не доли»

Так, в практике ряда судов отчётливо прослеживалась тенденция к признанию парковочных мест индивидуально-определенной недвижимой вещью. Наблюдался ряд решений о признании права собственности на машино-место как на нежилое помещение, о чём говорилось ранее, а также о государственной регистрации права на данные «объекты», в случаях, когда Росреестр отказывал в ней их приобретателям. Примеры таких судебных актов: постановления ФАС Московского округа от 12.05.2011 по делу № А40-95060/10, от 23.05.2011 по делу № А40-95180/10, от 07.07.2014 по делу № А40-77050/13. Практике известно много случаев, когда в процессе рассмотрения дела сторонам, возмездно приобретшим место на парковке, необходимо было доказать обособленность и изолированность (наличие границ) машино-места для того, чтобы признать его недвижимостью. Суды в этих случаях нередко вставали на сторону «владельцев» парковочных мест, аргументируя свои решения тем, что номер, площадь, отображение границ конкретных машино-мест в техническом паспорте и кадастровом паспорте помещения, обладание их самостоятельной ценностью являются достаточными основаниями для признания их объектами недвижимости

(постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2014 по делу № А41-12292/14, от 23.10.2014 по делу № А41-12290/14, от 27.10.2014 по делу № А41-12320/14; Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2014 по делу № А41-9357/14).

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что однообразного, чёткого подхода к определению правового режима машино-мест в судебной практике длительное время не складывалось и как следствие, возникла существенная необходимость в законодательных изменениях, которые могли бы разрешить данную проблему.

Прежде всего, как уже упоминалось ранее, согласно Закону предназначенная для размещения транспортного средства часть здания или сооружения – машино-место – теперь официально (изменения в части первой Гражданского кодекса РФ) относится к недвижимым вещам при условии, если границы такого помещения, части здания или сооружения описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. В этом можно ясно увидеть влияние второго из вышеназванных подходов к определению природы места для парковок. Однако теперь они являются самостоятельными объектами недвижимости и будут значиться в Реестре как машино-места, а не нежилые помещения. Так, можно предположить, что противоречие с отсутствием чётких физических границ, существовавшее ранее при отнесении парковочного места к помещениям при государственной регистрации, отныне считается разрешённым.

Благодаря наделению машино-мест новым статусом - статусом объектов недвижимости - граждане легко смогут совершать сделки с ними, а также получать компенсацию за отчуждение своей собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. По этим причинам законодательное закрепление парковочного места как недвижимости было воспринято гражданами положительно. Однако оно не приветствуется многими представителями отечественной правовой науки, поскольку, по их мнению, такой «объект» как машино-место не может быть недвижимой вещью

a priori , поскольку это лишь плоскость, не обладающая характеристиками, соответствующими признакам недвижимой вещи в классическом понимании.

«Машино-место - это 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»

Более того, рассматриваемым законом внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ. В настоящее время сформировано определение машино-места: «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». Также стоит отметить, что машино-место, в связи с тем, что оно относится законодателем к недвижимым вещам, с момента вступления Закона в силу может быть предметом ипотеки. Немаловажно и то, что по закону ранее выданные документы на машино-места не требуют замены или внесения в них изменений так же, как и не требуется внесения изменений в запись ЕГРН. Документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества, и в которых машино-место указывается в качестве вида объекта недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления, если они получены до момента вступления Закона в силу. Иными словами, правовой режим машино-мест, установленный двумя вышеописанными подходами в отношении конкретных парковочных мест, сохраняется.

«Документы, которые удостоверяют право собственности на объекты недвижимого имущества, и в которых машино-место указывается в качестве вида объекта недвижимого имущества, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления, если они получены до момента вступления Закона в силу»

Проведя анализ судебной практики, можно выделить характерные признаки машино-мест в качестве объектов недвижимости:

- «привязанность» к определенному зданию и сооружению, а так же к земельному участку;

- здание (сооружение) признается лишь такой объект недвижимости, который является самостоятельным (отдельно стоящим);

- к машино-местам относятся только такие объекты недвижимости (строения, постройки), возведение которых закончено и которые уже используются или могут быть использованы по прямому назначению.

Как было отмечено выше, сожившаяся судебная практика не единообразна в толковании правовую природу «машино-мест». Как было отмечено ранее сложились два различных подхода к определению того, выступает машино-место объектом недвижимым имуществом или нет.

Что же касается квалификации покрытия земельного участка, то судебная практика, как правило, расценивает покрытие как его улучшение (постановление ФАС Центрального округа от 3 июля 2009 года № Ф10-2234/09 по делу № А14-15447/2008/516/13; постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 августа 2010 года по делу № А62-681/2010 (оставлено без изменения постановлением ФАС Центрального округа от 13 декабря 2010 года по тому же делу); постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по делу № А32-21057/2008). Приведенная позиция обосновывается судебными инстанциями следующим образом: асфальтовое покрытие (замощение) земельного участка не может служить доказательством создания объекта капитального строительства, а свидетельствует об изменении функционального использования земельного участка, его благоустройстве для достижения уставных задач организации (для проведения спортивных мероприятий), что соответствует целевому назначению и разрешенному виду использования участка. Замощение земельного участка не приводит к созданию нового объекта недвижимости, а служит лишь улучшением существующего земельного участка (постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 мая 2009

года № 15АП-2429/2009 по делу № А32-21057/2008 (постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по тому же делу оставлено без изменения). В рассматриваемом постановлении решался вопрос о возможности признания спортивной площадки (замощения) самостоятельным объектом гражданских прав.

Иногда площадка под автомобильную стоянку, которая схожа по своим характеристикам со спортивной площадкой, признается самостоятельным объектом недвижимого имущества. Так, в постановлении от 18 января 2010 года по делу № А56-34377/2008 ФАС Северо-Западного округа отказал администрации муниципального образования в признании недействительной государственной регистрации права собственности предпринимателя на площадку для автомобильной стоянки, поскольку спорный объект создан в установленном порядке, оснований для отказа в государственной регистрации права собственности на него ни за первоначальным, ни за последующими приобретателями у регистрирующего органа не было, правоустанавливающие документы не оспорены и недействительными не признаны.

Однако данная позиция не единственная, так как в других случаях суды отказывают в признании автомобильных площадок объектами недвижимого имущества (постановления ФАС Поволжского округа от 29 апреля 2010 года по делу № А55-8881/2009, ФАС Западно-Сибирского округа от 22 мая 2006 года № Ф04-3051/2006(22871-А27-39) по делу № А27-25570/05-1, ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по делу № А32-21057/2008).

Например, ФАС Поволжского округа в постановлении от 29 апреля 2010 года по делу № А55-8881/2009 отметил: «По смыслу закона, под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Очевидно, что признание машино-места недвижимым имуществом имеет определенные правовые последствия.

Во-первых, создание объекта недвижимости связано с необходимостью регистрации прав на него.

Во-вторых, при регистрации прав на машино-место могут возникнуть сложности, связанные с отсутствием у инвестора (застройщика) прав на земельный участок, на котором она возведена (расположена).

В-третьих, создание на земельном участке паркинга, когда отсутствуют права на него, служит основанием для признания указанного объекта самовольной постройкой при наличии любого из следующих нарушений:

- постройка возведена на земельном участке, не отведенном;
- не получены необходимые разрешения на строительство;
- существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (п. 2 от. 222 ГК РФ).

Подобный вариант весьма нежелателен для инвестора, осуществившего строительство авто паркинга и намеревающегося извлекать прибыль из его эксплуатации. На практике нередко встречается незаконное создание «нетипичного» объекта, его эксплуатация и даже регистрация права собственности.

Так, в соответствии с п. 23 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает предъявление требования о его сносе.

Таким образом, при создании машино-места следует учитывать возможность признания его объектом недвижимости, а, следовательно, необходимо

соблюдать все требования гражданского, земельного и строительного законодательства для того, чтобы избежать риска признания объекта самовольной постройкой со всеми вытекающими последствиями.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главной задачей данной работы являлось изучение вопросов понятия, признаков недвижимого имущества, а также изучение правовой характеристики предназначенных для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), как объекта недвижимого имущества.

С 01 января 2017 года к недвижимым вещам относятся машино-места в жилых домах, бизнес-центрах, других зданиях и сооружениях. Границы этих машино-мест должны быть обозначены разметкой, например краской или наклейками. Такие машино-места можно поставить на кадастровый учет.

Так же следует отметить, что права на объект, который отвечает признакам машино-места, уже зарегистрированы, переоформление не нужно. Долевые собственники парковок могут выделить свою долю и оформить право собственности на машино-место.

До введения в действие Федерального закона от 03 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: «машино-места самостоятельными обособленными объектами недвижимости не считались. На них регистрировалось право общей долевой собственности. Продать их было сложно: приходилось соблюдать преимущественное право покупки остальных долевых собственников.

Минэкономразвития еще в 2015 году допускало постановку некоторых машино-мест на кадастровый учет и оформление их в собственность как самостоятельных объектов. Это мнение касалось тех машино-мест, которые попадали под критерии помещения, например гаражных боксов.

Рассмотрев понятие и признаки недвижимого имущества стало понятно, что использованные законодателем критерии (прочная связь с землей и несоизмеримый ущерб) в настоящее время подвергаются критике большинством цивилистов. На практике это может привести к неправильной квалификации объекта, что породит неблагоприятные последствия для гражданского оборота в

целом.

Поэтому необходимо закрепить в законе обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость, так как может возникнуть правовая и экономическая необходимость в связи с появлением новых объектов подпадающих под признаки недвижимости. При этом при определении правовой природы объекта ограничиваться только двумя признаками (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) не стоит. Следует указать в законе как можно больше таких признаков, что позволит снизить риск возникновения практических ошибок при определении вещи в качестве недвижимой.

Стоит отметить, что на сегодня существует только один объект недвижимого имущества, который всеми, без исключения, признается таковым, – это земельный участок.

В отношении всех остальных объектов в литературе, в судебной практике нет единой позиции, признавать их недвижимым имуществом или нет.

Их правовую природу правоприменители исследуют в совокупности с другими критериями: капитальность строения, целевое предназначение объекта (он должен изначально создаваться именно как недвижимое имущество), получение разрешительной документации на создание объекта, соблюдение градостроительных норм и правил и иные.

Обзор судебной практики приводит к выводу о том, что определение недвижимости нужно совершенствовать.

Если исходить из концепции множественности видов недвижимости, которой придерживается российское право, то необходима классификация объектов недвижимости (а не просто перечисление, как в ст. 130 ГК РФ).

За основу классификации можно было бы взять целевое назначение недвижимой вещи, ее качественные отличия: прочная связь с землей, капитальность строения, предназначенность для постоянного использования.



вершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 11.

10 Проект Федерального закона № 47538-6/3 «О внесении изменений в подраздел 3 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 21.01.2013) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

11 Пояснительная записка «К проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

## II Специальная литература

12 Алексеев, В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. - М., 2007. – С. 101.

13 Базаркин. Д. Правовая концепция недвижимости / Д. Базаркин // ЭЖ-Юрист. - 2012. - № 15. – С. 47.

14 Бевзенко, Р.С. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковым не являющихся? / Р.С. Бевзенко // Закон. - 2008. - № 6. – С. 12.

15 Виноградов, П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание / П. Виноградов // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - № 2. – С. 14.

16 Гасанов, М.М. Правовая природа объекта незавершенного строительства / М.М. Гасанов // Налоги. - 2011. - № 2. – С. 56.

17 Гражданское право / отв. ред. Е.А. Суханов. - М., 2008. – Т. 1. - С. 52.

18 Гражданское право: учебник / под ред. О.Н. Садикова. - М., Инфра-М. - 2006. – Т. 1. - С. 65.

19 Гришаев, С.П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев, 2007. – С. 74.

20 Емелькина, И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого иму-



33 Тужилова-Орданская, Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому Кодексу РФ / Е.М. Тужилова-Орданская // Журнал российского права. - 2004. - № 6. – С. 52.

34 Щенникова, Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы / Л. Щенникова // Российская юстиция. - 2003. - № 11. – С. 147.

### III Судебная практика

35 Апелляционное определение Московского городского суда от 16 марта 2016 г. по делу № 33-8384 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

36 Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 17.05.2016 по делу № 33-816/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

37 Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.11.2016 № Ф05-17403/2016 по делу № А40-11775/16 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

38 Апелляционное определение Московского городского суда от 10.10.2016 по делу № 33-39832/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

39 Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.09.2016 № Ф01-3705/2016 по делу № А43-12355/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

40 Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24.01.2012 г. № ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

41 Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 17.01.2012 г. № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

42 Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 20.10.2010 г. № 6200/10 по делу № А56-50083/2008 [Электронный ресурс]. До-





Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

63 Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 04.02.2003 по делу № А55-1821/02-13 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

64 Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.10.2003 по делу № А40/7958-03 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

65 Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.12.2002 по делу № А56-19925/02 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

66 Определение Пермского краевого суда от 16.07.2012 по делу № 33-5687 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».