

ОБ ОТНЕСЕНИИ МАШИНОМЕСТА К ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

**Удовенко И. Н., Алексеенко О.В., Халлик Е.В.
Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

С 2017 года машиноместо признается самостоятельным объектом недвижимости, если является частью здания или сооружения и имеет границы, описанные на основании законодательства о кадастровом учете. Машиноместо может быть с ограждением или без него. Машиноместо в здании можно будет продать или сдать в аренду как объект недвижимости.

Вообще-то изменения, внесенные в Гражданский кодекс [1] однозначно относят машиноместа к недвижимым вещам. При этом установлено единственное, но существенное условие, это необходимость и наличие описания границ помещений, частей зданий или сооружений в установленном законодательством о государственном кадастровом учете. Для установления этих границ проводятся работы по определению координат точек, а при необходимости и весь цикл топографических съемок [2].

Если рассматривать позицию государства в отношении отнесения тех или иных объектов к объектам недвижимости, то следует заметить, что до середины 2016 года к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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.

Для определения того, является ли объект недвижимым имуществом, необходимо оценить его соответствие всем установленным признакам недвижимости, в том числе необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, иначе он признается самовольной постройкой. Как правило, в случае возникновения спорных вопросов по отнесению объекта к объекту недвижимости, люди обращаются в суд. А суды, в свою очередь, принимают решения исходя из своего внутреннего убеждения и решают такие вопросы по-разному. Самым главным критерием, при этом, для судов являлось наличие либо отсутствие у сооружения фундамента, который обеспечивает прочную связь с землей. Отсутствие такого фундамента зачастую свидетельствовало о том, что такой объект не может квалифицироваться как недвижимость. Отсюда вывод, что не имеющий обособленного фундамента объект (например, металлический гараж или тоже машиноместо в гараже) не обладает признаками недвижимого имущества и по своим физическим характеристикам относится к движимым вещам. В связи с этим право собственности на такой объект не подлежит государственной регистрации и, следовательно, не требует государственного кадастрового учета, а далее, как следствие, не подлежит налогообложению (как объект недвижимости) и не может быть признан

самовольной постройкой и снесен, как объект недвижимости (объект капитального строительства).

Вопрос об отнесении машиномест, особенно расположенных на парковках и обозначенных исключительно разметкой не новый и ему уделялось достаточное внимание.

Судебная практика [3], например, относит автостоянки к объектам недвижимого имущества. Опять-таки важным условием такого отнесения является наличие технического учета (технический паспорт, а с 2013 года и кадастровый учет сооружения) и присвоение инвентарного номера. Для признания объекта - парковки объектом недвижимости и сооружением требуется также наличие собственно асфальтированной площадки (или имеющей иное сложное строительное покрытие с подстилающим песчаным слоем, основанием из щебня, покрытием из асфальта), служебных построек (проходная, сарай, уборная), металлического забора.

При этом существует иная позиция, например, позиция Верховного Суда РФ: Замоещение является частью земельного участка и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, отличной от сооружения или объекта незавершенного строительства [4].

Обращает на себя и мнение Минэкономразвития, изложенное в начале 2015 года [5], когда было явно указано, что «такой объект как парковка (парковочное место) может являться частью зданий или сооружений, но не в качестве самостоятельного объекта недвижимости, а как специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, предназначенное для организованной стоянки транспортных средств». Там же отмечается, что действующим на то время законодательством и техническими требованиями понятие «машиноместо» не предусмотрено, а для места хранения автотранспорта Градостроительным кодексом РФ [6] предусмотрено понятие «парковка (парковочное место)». Отмечается, что в таком качестве парковочное место или машиноместо нельзя так же отнести и к категории «помещение». Соответственно такие места могут быть оформлены только в качестве части регистрации и кадастрового учета общей долевой собственности на такие здания. Для отнесения "машиномест" к объектам, подлежащим отдельному кадастровому учету и регистрации требовалось дополнительное нормативно-правовое регулирование или использование, в том числе установления режима общей долевой собственности собственников "машиномест" на общее имущество помещения или здания (сооружения), в котором находятся "машиноместа", либо об отнесении такого имущества к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в случае расположения "машиномест" в подземных помещениях многоквартирных домов).

Добавим, что в настоящее время нормативно-правовое регулирование этого вопроса устанавливает, что если на 1 января 2017 года права на объект, который отвечает признакам машиноместа, будут уже зарегистрированы, переоформлять их не потребуется. При наличии регистрации общей долевой собственности на помещение, здание, сооружение, предназначенные для

стоянки, каждый собственник сможет выделить свою долю и оформить право собственности на машиноместо.

Возвращаясь к вопросу о налогообложении, следует отметить, что налог на имущество в отношении машиноместа исчисляется с учетом наименования данного объекта в свидетельстве о государственной регистрации права собственности или, с 01.01.2017 г. с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости. И в зависимости от наименования объекта в правоустанавливающих документах. В целом, законодательно-правовые документы соотносят проведение территориального планирования с совершенствованием распределения земель в целях развития экономики, улучшения территориальной организации хозяйства и определения новых направлений рационального использования земель [7].

Будет определяться и налог, так, если объект определяется, как «доля в нежилом помещении» то ставка налога на имущество физических лиц составляет до 0,5% исходя из кадастровой стоимости, а если объект будет определен как «машиноместо», ставка налога изменяется до 0,3% [8].

Как видим, отнесение парковочного места к объекту недвижимости и определение его как «машиноместо» («машиноместо» в формулировке налоговых органов и «машиноместо» в формулировке Гражданского кодекса) существенно снизит налоговую нагрузку на граждан. При этом стимулирует тех, у кого не оформлены права на общую долевую собственность оформить такие права с проведением кадастровых работ и соответствующего кадастрового учета. А для изменения наименования объекта собственнику, начиная с 2017 года можно обратиться в органы Росреестра. После кадастрового учета изменений (или первичного кадастрового учета) информация о разрешенном использовании объекта недвижимости поступит в налоговые органы для расчета налога на имущество физических лиц.

Список литературы

1. *Федеральный закон от 03.07.2016 N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" - [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.*

2. *Кузнецов О.Ф. Геодезические работы по установлению (восстановлению) границ земельных участков: учебное пособие / О. Ф. Кузнецов, С.В. Артамонова, Т.Г. Обухова. Оренбургский гос. ун.-т. – Оренбург: ООО ИПК «Университет», 2015. – 159 с. - ISBN 978-5-7410-1425-7.*

3. *Обзор судебной практики арбитражных судов по делам, связанным с признанием объекта капитальным или временным сооружением - [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.stroiexpert-krsk.ru>.*

4. *Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой гражданского кодекса Российской Федерации" - [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>.*

5. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 26.05.2015 N ОГ-Д23-7475 "О рассмотрении обращения" - [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.garant.ru>.

6. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ - [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. Петрищев В.П. Территориальное планирование и прогнозирование: методические указания / В.П. Петрищев. Оренбургский гос. ун.-т. – Оренбург: ОГУ, 2015.-49с.

8. Информация ФНС России от 08.12.2016 "О налогообложении принадлежащих физическим лицам машиноместо" - [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>.