

**ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
МАШИНО-МЕСТО**

Объект незавершенного строительства - объект, неразрывно связанный с землей, перемещение которого без нанесения ему несоизмеримого ущерба невозможно, не введенный в эксплуатацию в соответствии с требованиями ГК РФ, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Вопрос о **регистрации объекта незавершенного** строительства может быть поставлен при наличии определенных обстоятельств:

- прекращено действие договора строительного подряда, на основании которого производились соответствующие работы (произведена консервация строительства);
- доказана правомерность пользования земельным участком для создания объекта недвижимости;
- имеется разрешение на производство строительных работ;
- строительство осуществлялось с соблюдением установленных правил;
- представлено описание объекта незавершенного строительства.

Вывод.

Объекты незавершенного строительства, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, изъяты из гражданского оборота до момента государственной регистрации прав на них, а совершаемые с ними сделки являются ничтожными как противоречащие закону.

В п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" сказано, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Таким образом, определение понятия "**степень завершенности объекта недвижимости**" имеет ключевое значение. Так, в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (в ред. от 04.03.2015) предусматривается, что при высокой степени готовности объекта (степень завершенности объекта более 80%) есть основания для признания права собственности на помещения, находящиеся в данном объекте (п. 16).

Стадии завершенности объекта незавершенного строительства

-Распоряжение Минимущества РФ от 18.01.2001 N 91-р "Об организации учета и вовлечении в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности";

-Положение о постоянно действующей комиссии Минимущества России по координации и контролю работ по учету и вовлечению в хозяйственный оборот объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности,

-Методические указания по проведению инвентаризации объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности)

Объект незавершенного строительства не может являться предметом действующего договорного обязательства по его созданию, например договора строительного подряда (п. 21 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 N 51 "Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда", п. 16 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Пока действует договор, направленный на создание объекта (договор строительного подряда, инвестиционный договор), объект может претерпевать постоянные изменения и на него нельзя зарегистрировать право собственности в соответствии со ст. 130 ГК РФ.

Выводы.

1. В действующем законодательстве отсутствует легальное определение объекта незавершенного строительства.

2. Для признания того или иного строения объектом незавершенного строительства он должен обладать определенными признаками:

-обладать легальностью (должно быть разрешение на его возведение, он должен соответствовать требованиям строительного и градостроительного законодательства), капитальностью (свойствами, присущими зданиям и сооружениям),

-незавершенностью (отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию),

-статичностью (отсутствует действующий договор - строительного подряда).

3. В отношении *оборотоспособности (сделкоспособности) объекта незавершенного строительства определены две основные точки зрения:*

(1) объект незавершенного строительства является объектом гражданских прав, ограниченным в обороте, т.к. с ним можно совершать сделки, не связанные с установлением права пользования этим объектом. Это связано с тем, что объект незавершенного строительства не имеет целевого назначения, поскольку представляет собой объект капитального строительства, не введенный в эксплуатацию;

(2) объект незавершенного строительства является объектом гражданских прав неограниченным в обороте, т.к. в действующем гражданском законодательстве отсутствуют нормы, которые устанавливали бы специальные ограничения в отношении сделок с ним.

Машино-место

Машино-место - нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Машино-место - 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 (п. 29 ст. 1 ГрК РФ).

Признаки машино-места

Если рассматривать машино-место в качестве объекта недвижимого имущества, то оно должно обладать следующими признаками.

1. В качестве машино-места могут быть рассмотрены только: *нежилое помещение, часть здания или сооружения, как имеющая, так и не имеющая фактические (конструктивные) границы.*

2. Машино-место должно соответствовать следующим техническим параметрам, установленным Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места": *минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м; максимально допустимые размеры машино-места - 6,2 x 3,6 м.*

3. Машино-место имеет строго *целевое назначение - для размещения транспортного средства.*

4. Машино-место всегда должно быть поставлено *на кадастровый учет* в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".