



## МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НОВОСОЗДАННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

М. БАБЕНКО,

соискатель НИИ частного права и предпринимательства имени академика Ф. Г. Бурчака НАПрН Украины

### SUMMARY

The article deals with the problematic aspects of the emergence of property rights to newly created objects of immovable property. Focuses on the definition of the «newly created objects of immovable property», marked features of its state registration as real estate.

**Key words:** the right of property, real estate, state registration, re-created objects construction.

### АННОТАЦИЯ

В статье рассматриваются проблемные аспекты момента возникновения права собственности на новосозданные объекты недвижимого имущества. Акцентируется внимание на определение понятия «новосозданные объекты недвижимого имущества», отмечаются особенности его государственной регистрации в качестве недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** право собственности, недвижимое имущество, государственная регистрация, новосозданные объекты строительства.

Законодательство Украины, в частности, ч. 1 ст. 316 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) отмечает, что правом собственности является право лица на вещь (имущество), которое оно осуществляет в соответствии с законом по своей воле, независимо от воли других лиц. Так, в гражданско-правовой доктрине право собственности принято рассматривать в объективном и в субъективном смысле. Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, которые устанавливают и охраняют принадлежность материальных благ конкретным субъектам, в том числе определяют основания и условия возникновения и прекращения у них такого права в отношении этих благ. Право собственности в субъективном смысле – это предусмотренное и гарантированное законом право конкретного субъекта-собственника (гражданина, коллективного образования, государства) осуществлять владение, пользование, распоряжение и другие возможные правомочия в отношении принадлежащего ему имущества по своему усмотрению и с любой целью, если иное не предусмотрено законом [5, с. 530]. Поэтому, по мнению А. В. Дзеры, субъективное право собственности, как и любое другое субъективное право, определяет меру возможного поведения управомоченного лица (собственника) по принадлежащему ему имуществу [3, с. 8]. Явным становится

то, что лицо становится владельцем исключительно при наличии определенных условий и юридических фактов, установление которых является важным для выяснения, прежде всего того, с какого именно момента у лица возникает право собственности, в том числе на вновь созданные объекты недвижимого имущества.

Цель настоящей статьи – определить момент возникновения права собственности на новосозданные объекты недвижимого имущества. Исходя из этого, в первую очередь следует раскрыть понятие недвижимого имущества.

В современном законодательстве Украины определение «недвижимое имущество» впервые вводится Законом Украины «О залоге» от 2 октября 1992 г., № 2654-ХІІ. В ст. 31 указанного Закона говорится, что предметом ипотеки может быть имущество, связанное с землей, здание, сооружение, квартира, предприятие (его структурные подразделения) как целостный имущественный комплекс, а также иное имущество, отнесенное законодательством к недвижимому. Кроме того, предметом ипотеки могут быть также принадлежащие гражданам на праве частной собственности земельные участки и многолетние растения. Нормативное определение недвижимости содержится во многих несогласованных актах между собой, так и с ГК Украины нормативно-правовых актах. Так, в Законе Украины «Об ипотеке» недви-

жимое имущество (недвижимость) определяется как «земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке и неразрывно связанные с ним, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения». В Законе Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» от 1 июля 2004 г., № 1952-IV, недвижимое имущество – это земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без обесценивания и изменения назначения. В данном Законе подается исчерпывающий перечень объектов недвижимого имущества, которые подлежат регистрации в Государственном реестре прав на недвижимое имущество. То есть, под объектами недвижимости законодателем понимаются: земельные участки, предприятия как единые имущественные комплексы, жилые дома, здания, сооружения (их отдельные части), квартиры, жилые помещения, нежилые помещения. Вместе с тем, следует заметить, что ни в одной из статей данного Закона не дается юридического определения понятия объектов недвижимого имущества, более того, современное законодательство не содержит и четкого определения понятия «новосозданное недвижимое имущество». По этой причине возможны не только разнообразные теоретико-методологические коллизии, но и



проблемы, связанные с практическим применением (в частности, в правоприменительной, судебно-правовой практике). Например, относятся ли к новосозданному недвижимому имуществу объекты, возникающие вследствие изменения целевого назначения помещений, их разделения, объединения, капитального ремонта, реконструкции и т.п. ?

Сегодня ответ на этот вопрос не такой однозначный, как это может показаться на первый взгляд. Подтверждением этому являются мнения различных ученых-юристов. Так, С. С. Алексеев отмечает необходимость выделения такой правовой категории, как «новосозданное недвижимое имущество» при теоретическом анализе, что является необходимым по ряду причин: 1) особая важность задачи установления прав на объекты, которые ранее не имели владельца, и вопросов о собственности, не были предметом исследования органов, осуществляющих регистрацию (поскольку от верности решения будут зависеть права всех последующих собственников объекта); 2) требование углубленного исследования значительного количества документов и правовой экспертизы прав, первично возникающих в контексте решения указанной задачи, отличается повышенной сложностью по сравнению с экспертизой, проводимой по сделкам отчуждения объектов недвижимости [1, с. 327].

И. А. Спасибо утверждает, что в действительности мы наблюдаем недвижимую вещь, фактически по всем параметрам соответствующую признакам, закрепленным в ст. 181 ГК Украины, поскольку она представляет собой объект, расположенный на земельном участке, перемещение которых является невозможным без обесценивания и изменения его назначения. Материалы (песок, камни или кирпич и др.) уже не представляют нечто отдельное и движимое, не являются они даже совокупностью вещей, поскольку были использованы в процессе строительства: на фундаменте возведены стены из кирпича или другого материала, который, в свою очередь, соединенный цементным раствором, что в резуль-

тате выступает такой строительной конструкцией, которая представляет собой в высшей степени неразрывную совокупность вещей. Причем эти вещи неразрывны как между собой, так и по отношению к земельному участку, на котором расположена конструкция. Как утверждает автор, в законодательстве закреплено определение недвижимости с учетом ее физических свойств как имущества, тесно связанного с землей и поэтому не выявляющего способности к передвижению [8, с. 106].

Дать определение такой правовой категории как вновь созданное недвижимое имущество важно не только в теоретическом, но и практическом аспекте. Актуальной на данный момент есть реальная необходимость правовой защиты прав инвесторов при строительстве недвижимости в рамках механизмов долевого и инвестиционного строительства при участии граждан и юридических лиц в различных фондах финансирования строительства, ведь именно строительство является причиной возникновения новой вещи.

Достаточно интересный способ решения некоторых практических проблем, связанных с оборотом недвижимости (в т. ч. построенной), представлен в юридической теории государств англо-американской (англосаксонской) правовой системы. Там проведена дихотомия: недвижимость как объекты материального мира (здания, сооружения, помещения, участки, обособленные водоемы, инженерные коммуникации и т. п.) определяется термином «*real-estate*», а имущественные права на объекты недвижимости определяются как «*real-property*». Это позволяет избегать теоретических коллизий при определении момента возникновения недвижимого имущества как такового и права собственности на него. Поэтому, учитывая вышесказанное, целесообразной есть рецепция (по крайней мере, частичная) такой практики со всеми полезными закономерностями в украинское законодательство. Это позволит разграничить указанную материальную сущность понятия недвижимости и ее юридическую сущность (как пакет

имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к конкретной недвижимой вещи).

Учитывая такое понимание, Е. С. Озеров справедливо включает в состав материальной сущности «все, что неразрывно связано с землей и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба для назначения объекта». То есть, физически не перемещаемое имущество, по его мнению, выступает как сумма двух компонентов: собственно «земли» (*land*) и «улучшений» (*improvement*) [6, с. 376].

Определяя существенные и признаки термина «новосозданное недвижимое имущество», бесспорно, необходимо исходить из классического определения недвижимости в целом. При этом важно учесть как собственно юридический, так и технический аспекты дефиниции. Таким образом, в наиболее общем виде вновь созданное недвижимое имущество (вновь созданная недвижимость) представляет собой построенный или созданный другим способом объект недвижимости (со всеми присущими ему признаками), который до этого не существовал, и права на который отвечают установленному законом порядку.

В рамках статьи презюмируется идентичность понятий «новосозданное недвижимое имущество» и «построенное недвижимое имущество», поскольку недвижимое имущество может создаваться не иначе, как путем строительства. Этот принцип де-факто и де-юре применяется и в действующем законодательстве Украины. Поскольку, анализируя нормы ч. 2 ст. 331 ГК Украины, заключаем, что момент создания нового недвижимого имущества отождествлен с моментом фактического завершения строительства.

Учитывая то, что еще в римскую эпоху различали два самостоятельных, но взаимосвязанных момента – способ приобретения права собственности и титул приобретения, с наступлением которых возникает право собственности у конкретного лица [7, с. 215], в юридической литературе под основаниями приобретения права собственности понимают



определенные законом юридические факты, с которыми закон связывает приобретение, изменение и прекращение права собственности на недвижимое имущество. По классическим подходам, в литературе способы приобретения права собственности принято подразделять на первоначальные и производные. В основе такого деления одни ученые, такие как О. С. Иоффе, Г. Ф. Шершеневич, Н. С. Кузнецова, И. В. Спасибо-Фатеева и др., предлагают возводить критерий свободы, а другие, такие как Б. Б. Черпахин, Ю. К. Толстой, Я. М. Шевченко – критерий правопреемства. К первоначальным способам приобретения права собственности относятся способы, при которых право собственности возникает на вещь (имущество) впервые или независимо от права предыдущего владельца или его свободы. К этим способам относятся: а) изготовление (создание) новой вещи в результате производственной деятельности (производство); б) переработка вещи (спецификация); в) владение плодами, доходами, продукцией; г) находка, клад, конфискация, реквизиция, безнадзорное домашнее животное, бесхозная вещь и т.п. К производным способам права собственности относятся способы, при которых право собственности возникает у субъекта вследствие волеизъявления предыдущего собственника. К ним относят сделки, наследование по закону, наследование по завещанию, приватизацию, реорганизацию юридических лиц и т.п.

Что касается создания новых объектов недвижимости, то следует отметить, что имущество создается не сразу, на создание нового объекта недвижимости требуется определенное время. Именно поэтому ч. 2 ст. 331 ГК Украины предусмотрено, что право собственности на вновь созданное недвижимое имущество (жилые дома, здания, сооружения и т.п.) возникает с момента завершения строительства (создания имущества). Если договором или законом предусмотрено принятие недвижимого имущества в эксплуатацию, право

собственности возникает с момента его принятия в эксплуатацию. Если право собственности на недвижимое имущество согласно закону подлежит государственной регистрации, право собственности возникает с момента государственной регистрации.

Следовательно, при решении вопроса определения момента возникновения права собственности на недвижимое имущество, в том числе на вновь созданные объекты недвижимого имущества, следует исходить из следующего. ГК Украины фактически определил три момента возникновения права собственности на вновь созданные объекты недвижимости: один безусловный – момент завершения строительства, и два случая, действующие при условии, если они прямо предусмотрены законодательством – момент принятия имущества к эксплуатации и момент его государственной регистрации. Только при признании строительства законченным возникает вопрос о возникновении права собственности. До завершения строительства все это имущество определяется как материалы для строительства, и право собственности распространяется соответственно не на объект строительства в целом, а на ее составные части – кирпич, бетон, крыша и т.д. Поэтому определение момента завершения строительства является весомым элементом в признании права собственности. Учитывая это, законодатель предусмотрел определенные возможности для установления момента принятия недвижимого имущества в эксплуатацию. Кроме этого, следует отдельно обратить внимание на то, что на практике не всегда принятие объекта в эксплуатацию является необходимым условием для оформления права собственности, а именно, право собственности на самовольно построенные объекты может стать признанным судом и зарегистрированным без принятия объекта в эксплуатацию. В случае если на самовольно построенное недвижимое имущество признано право собственности по решению суда, оно принимается в эксплуатацию соглас-

но Закону Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений». Датой принятия в эксплуатацию объекта является дата регистрации декларации или выдачи сертификата. Эксплуатация объектов, не принятых в эксплуатацию, запрещается.

В соответствии со ст. 39 Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» и Порядком принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Украины от 13. 04. 2011 г. № 461, документом, подтверждающим принятие в эксплуатацию законченных строительных объектов, относящихся к I-III категориям сложности, является зарегистрированная Инспекцией декларация о готовности объекта к эксплуатации, а в отношении объектов, относящихся к IV и V категориям сложности, – выданный Инспекцией сертификат. Указанные документы подтверждают принятие в эксплуатацию законченных строительством объектов. Согласно ст. 182 ГК Украины право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

В Украине с 1 января 2013 года начала действовать новая система регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, предусмотренная изложенным в новой редакции Законом Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» № 1952-IV от 1 июля 2004. В соответствии со ст. 2 Закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их ограничений – это официальное признание и подтверждение государством фактов возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и их ограничений, сопровождается внесением данных в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений. Государственная регистрация прав проводится государственными регистраторами прав на недвижимое



имущество соответствующих регистрационных служб.

Очевидно, что, как отмечает В. М. Джафаров, государство, создавая регистрационную систему, стремится: во-первых, упорядочить взаимоотношения, складывающиеся в обществе по поводу оборота недвижимости; во-вторых, заинтересовано в точной информации по объемам владения предметами недвижимости отдельными гражданами и другими субъектами гражданского правового оборота, чтобы взимать налоги; в-третьих, государство и организации публичного права заинтересованы в скорейшем осуществлении различных проектов для удовлетворения общественных интересов [2, с. 481].

Таким образом, создание нового объекта строительства, который считается завершенным, его соответствие всем строительным нормам и правилам, заканчивающее принятием данного объекта в эксплуатацию и осуществление государственной регистрации является элементом состава, на основании которого возникает право собственности на вновь созданные объекты строительства. Законодательство Украины не содержит общего правила, которое бы устанавливало момент приобретения права собственности и действовало бы для всех оснований приобретения права собственности на объекты строительства. Очевидным является то, что в законодательстве на сегодня существуют коллизии, поскольку существуют расхождения во времени наступления юридических фактов, с которыми закон связывает момент возникновения права собственности на объекты строительства, а также принадлежность регистрации права на имущество как юридически закрепленного факта возникновения права собственности на него. На наш взгляд, такое разделение законодательством момента возникновения права собственности на вновь созданные объекты недвижимого имущества, является весомым недостатком. В. П. Маковой, в частности, утверждает, что государственная регистрация права собственности и других

вещных прав на недвижимое имущество в целом носит информационный характер: государство признает право собственности или иное вещное право по определенным лицам. Это своеобразная фиксация перехода права собственности отражает статистический момент [4, с. 100].

Поэтому, учитывая вышесказанное, приходим к выводу, что моментом, с которого можно считать возникновение права собственности на новосозданные объекты недвижимости, должна быть только государственная регистрация. Практическое значение такой нормы будет заключаться в том, что до регистрации построенный объект рассматриваться как объект обязательственных прав, а после регистрации в качестве вещественных.

#### Использованная литература

1. Алексеев С. С. *Избранное*. М.: Статут, 2003, с. 257.
2. Джафарова В. М. *Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок в современном законодательстве*. В: Проблемы гражданского права и процесса: материалы научно-практической. конф., посвященной памяти профессора А. Пушкина (25 мая 2013), М.: Харьковский национальный университет внутренних дел, Золотая миля, 2013, с. 481.
3. Дзера А. В. *Развитие права собственности граждан в Украине*. Монография, М.: Вентури, 1996, с. 8.
4. Маковой В. П. *Государственная регистрация недвижимости: потери и достижения*. В: Проблемы гражданского права и процесса: материалы научно-практической. конф., посвященной памяти профессора А. Пушкина (25 мая 2013), М.: Харьковский национальный университет внутренних дел, Золотая миля, 2013, с. 100.
5. *Научно-практический комментарий Гражданского кодекса Украины*: В 2 т., 2-е изд., перераб. и доп. Под ред. А. В. Дзеры (рук. авт. кол.), Н. С. Кузнецовой, В. В. Луця, М.: Юридическая литература, 2006, Т. II, с. 530.

6. Озеров Е. С. *Экономика и менеджмент недвижимости*. М.: Издательство «МКС», 2003, с. 376.

7. Подопригора А. А., Харитонов Е. О. *Римское право*: учебник, М.: Юридическая литература, 2006, с. 215.

8. Спасибо И. *Возможность приобретения права собственности на объекты самовольного и незавершенного строительства*. В: Вестник Академии правовых наук Украины: сб. науч. пр. Сост. В. Я. Таций и др., М.: Право, 2012, № 3 (70), с. 106.