

УДК 347.13

**ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
ВНОВЬ СОЗДАННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
PROCEDURE FOR STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO
THE NEWLY CREATED PROPERTIES**

Ипатко Ю.А.

Южно-Российский институт управления – филиал
Российской академии народного хозяйства и государственной службы

Ipatko J.A.

South-Russia Institute of Management - branch of Russian Presidential
Academy of
National Economy and Public Administration

***Аннотация:** Данная статья освещает проблему отсутствия в законодательстве легально закрепленного определения «вновь созданный объект недвижимости». В ней дается анализ современного законодательства в данной области, примеры из судебной практики и теоретическое обоснование проблемы. Так же подводятся итоги и делаются выводы, которые предусматривают различные виды решения данного пробела законодательства.*

***Ключевые слова:** государственная регистрация прав, вновь созданный объект недвижимости, реконструкция, капитальный ремонт, статус объекта.*

***Annotation:** This article highlights the problem of lack of legally enshrined in law the definition of "newly created property." It analyzes the*

current legislation in this area, examples of judicial practice and theoretical study of the problem. Just summarizes and draws conclusions that provide different kinds of solutions of space law.

***Key words:** State registration of newly created property, reconstruction, major repairs, the status of the object.*

Регистрация прав на вновь созданный объект недвижимости является значимым аспектом в системе государственной регистрации прав в целом, так как последствием регистрации является ввод объекта в гражданский оборот.

Данной проблеме посвящены исследования таких авторов, как Малов А.А., Медведев С.Н., Яковлев Е.В. [7,8,9].

Прежде чем говорить о порядке и основании регистрации такого объекта необходимо определить сущность вновь созданного объекта. На сегодняшний день данная задача является достаточно затруднительной по причине отсутствия в законодательстве легально закрепленного определения.

Для определения понятия вновь созданного объекта, то есть строительство которого уже завершено, в первую очередь необходимо определить с какого момента объект теряет статус объекта незавершенного строительства и приобретает статус вновь созданного.

После того, как объект строительства по факту начинают эксплуатировать по прямому назначению, строительные работы не прекращаются еще достаточно долгое время. Поэтому момент приобретения объектом строительства статуса вновь созданного нельзя связывать с моментом начала эксплуатации данного объекта и завершением строительных работ. В данном случае используются другие критерии, заключающиеся в удостоверении факта начала эксплуатации соответствующего объекта.

В соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса РФ удостоверением факта возникновения нового объекта недвижимости считается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Под данным разрешением понимают «документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме и в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации» [1].

Разрешение выдается специально уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления (инспекция Государственного архитектурно-строительного надзора) на основании документов, перечень которых предусмотрен законодательством.

Из вышеизложенного следует, что моментом приобретения объектом строительства статуса вновь созданного можно считать момент получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Актуален также вопрос - до какого момента вновь созданный объект можно считать таковым. Проанализировав законодательство, можно сделать вывод о том, что вновь созданный объект считают таковым до того, пока правообладатель не приобретет права на него, а значит статус «вновь созданного» утрачивает силу, и объект приобретает уже статус «имущества, имеющего собственника» и регулируется ст.218 Гражданского кодекса РФ [2].

На основании всего вышеизложенного можно сформулировать первую часть определения вновь созданного объекта: вновь созданным объект считается с момента получения разрешения на ввод его в

эксплуатацию, до того, пока на данный объект не возникнут права у первоначального правообладателя.

Для полного формулирования понятия необходимо рассмотреть вопрос о возникновении нового объекта.

В.А. Алексеев в своей статье выделяет две группы вновь созданных объектов:

- 1 – объекты нового строительства;
- 2 – объекты, созданные в результате преобразования ранее существовавших объектов [3].

Что касается объектов нового строительства, то таковыми считают объекты, создание которых происходило без использования конструктивных элементов уже существующих объектов недвижимости.

Более сложно определить объекты, созданные в результате преобразования уже существовавших объектов, так как в первую очередь необходимо знать какие изменения стали причиной преобразования данных объектов во вновь созданные.

Новыми объектами станут, если были произведены существенные изменения уже существовавшего объекта, затрагивающие отрасли архитектуры и строительства [3].

Лапач В.А. в своей работе, посвященной системе объектов гражданских прав, затрагивает вопрос тождества объектов недвижимости. Он отмечает, что в результате реконструкции вновь созданный объект утрачивает тождество по отношению к предыдущему объекту [4].

На практике возникают неурегулированные правом ситуации, когда проводится реконструкция объекта недвижимости, то есть изменение объекта, принадлежащего одному лицу другим в качестве базы для создания нового объекта через реконструкцию. Возникает вопрос о том, кому будет принадлежать новый объект. Ст.219 ГК РФ в данной ситуации не применима, так как требование государственной регистрации вновь

созданного объекта указывает на сам объект, а не на его собственника. В судах данный вопрос решается путем простой аргументации, так Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга рассмотрел дело по иску АО «Гипростекло» к Межкомбанку об истребовании здания из чужого незаконного владения. В 1992 г. истец в ходе приватизации был преобразован в АООТ с включением в его уставный капитал указанного здания. В 1993 г. ряд компаний, объединенных в холдинг «Империя», выкупили у трудового коллектива около 65% акций и включили своих представителей в состав Совета директоров. Впоследствии на собрании акционеров АООТ «Гипростекло» было решено передать Совету директоров право распоряжаться зданием института. В декабре 1993 г. здание было продано АО «Сити», а институт переехал в другие помещения. Затем АО «Сити» продало здание ТОО «Сириус», которое в свою очередь продало его в феврале 1994 г. Межкомбанку. Банк, получив свидетельство о праве собственности на здание и переоборудовал его под банковский офис, затратив на ремонт крупную сумму. Вслед за этим Госкомитет по антимонопольной политике обратился в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга с иском о признании недействительной сделки с акциями АООТ «Гипростекло», совершенной в 1993 г., и таковая сделка была признана недействительной. В связи с этим решения собрания акционеров и Совета директоров утратили законную силу. Затем было принято еще одно судебное решение, по которому договор купли-продажи здания, заключенный между АООТ «Гипростекло» и АО «Сити», был признан недействительным. Заручившись этими решениями, АООТ «Гипростекло» подало иск к Межкомбанку об истребовании здания. Истец исходил из того, что, поскольку первая сделка признана судом недействительной, то и все последующие сделки по отчуждению здания не породили юридических последствий для новых покупателей, а, значит, являются ничтожными. Истец настаивал на том, что вследствие

незаконной скупки его контрольного пакета акций сделка купли-продажи здания осуществлялась помимо его воли. Суд согласился с доводами истца, удовлетворив иск. Однако Межкомбанк подал апелляционную жалобу, в результате рассмотрения которой решение суда было отменено и в иске отказано. Апелляционная инстанция суда, заслушав доводы представителя банка, сочла их обоснованными. В своем постановлении суд ответил на следующие вопросы: является ли приобретатель добросовестным или недобросовестным; каким образом было передано имущество (возмездно или безвозмездно); по воле собственника или помимо нее; и, наконец, сохранилось ли здание (объект виндикации) в том виде, в каком оно существовало раньше. По мнению суда, здание было передано Межкомбанку возмездно. Банк был признан судом добросовестным приобретателем, поскольку не мог знать о незаконности своего владения. Суд согласился с тем, что здание вышло из владения АООТ «Гипростекло» помимо его воли. Однако спорный объект, по мнению апелляционной инстанции, не был исследован судом первой инстанции в полном объеме. Суд отметил, что Межкомбанк переоборудовал здание таким образом, что в настоящее время оно может быть использовано только для нужд банка. Хотя внешние стены снесены не были, внутренние помещения были переделаны на всех этажах. Суд в своем постановлении учел и заключение экспертов о том, что в результате реконструкции создан совершенно новый объект нежилого фонда. Ссылаясь на это, суд постановил, что здание в том виде, в каком оно существовало, не сохранилось, и поэтому не может быть истребовано у банка. Это обстоятельство имело решающее значение для отказа в иске [5].

Градостроительный кодекс РФ содержит два понятия, относящихся к изменению объекта – «реконструкция» и «капитальный ремонт», но лишь реконструкция считается основанием возникновения нового объекта.

Главгосархстройнадзор РФ в инструктивном письме определяет реконструкцию как «комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей или его назначения, в целях улучшения условий проживания, качество обслуживания, увеличения объема услуг» [6].

На основании данного положения можно сказать о том, что реконструкция направлена на создание новых качеств существовавшего объекта недвижимости.

Изучение теоретических основ и практики позволило сделать вывод о том, что статус вновь созданного объекта недвижимости приобретает при изменении внешних границ, под которыми понимают, как границы земельного участка (пристройка), так и объемные граница (надстройка). Таким образом, вновь созданным объект считается, если был создан без использования конструктивных элементов или в результате реконструкции уже существующего объекта.

На основании всего вышеизложенного можно сформулировать определение вновь созданного объекта недвижимости:

«Вновь созданным объект считается с момента получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, до того, пока на данный объект не возникнут права у первоначального правообладателя.

Вновь созданным объект считается, если был создан без использования конструктивных элементов или в результате реконструкции уже существующего объекта» [3].

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.1998г. № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. - № 19. - Ст. 2069; - 2002. - № 1 (ч. 1). -Ст. 2; - 2003. - № 2. - Ст. 167.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51 — ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. Ст. 3301.

3. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью: пр.пособие / В.А. Алексеев. – М.:Статут. 2008. – 224с.

4. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. – М.: Юр.центр Пресс, 2002. – 568с.

5. Скворцов О.Ю. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью. // О.Ю. Скворцов // Юридический бюллетень предпринимателя. - 2007. №4. - С.51-52.

6. Инструктивное письмо Главной инспекции государственного архитектурно-строительного надзора РФ от 28.04.1994г. №18-14/63 «О толковании терминов «новое строительство», «капитальный ремонт», «реконструкция», «расширение».

7. Малов А.А. Некоторые проблемы современного российского законодательства в области регулирования залога доли в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения // Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. № 1. С. 63-66

8. Медведев С.Н. Формирование понятия права собственности // Северо-Кавказский юридический вестник. 2009. № 4. С. 43-45

9. Яковлев Е.В. Гражданская культура в правовом развитии современной России: поиск оптимальной модели // Северо-Кавказский юридический вестник. 2009. № 1. С. 41-44