

УДК 347.214.2

DOI 10.37279/2413-1733-2022-8-1-223-229

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ И ЕЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ДО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Аблятинова Н. А., Федоровский М. А.

Крымский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»

В статье изучается понятие недвижимой вещи, исследуется правовой статус недвижимости до государственной регистрации прав на нее. Анализируя понятие недвижимости, авторами выделены основные критерии, характеризующие недвижимость, закрепленные в гражданском законодательстве и судебной практике. Отмечено, что имущественные права, в частности, право собственности, закрепляются за определенными субъектами гражданского права путем государственной регистрации, выделены значение и функции регистрации. Авторами проанализированы особенности определения правового статуса недвижимости в отношении объекта строительства и вновь созданного объекта. На основе анализа действующего гражданского законодательства и судебной практики сформулирован вывод о необходимости более детальной проработки понятийного аппарата недвижимости и ее правового статуса до момента регистрации прав на нее.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, государственная регистрация недвижимости, объекты капитального строительства, земля, право собственности.

Русский ученый-цивилист Шершеневич Г.Ф. в своих сочинениях говорит о том, что недвижимые вещи, в сравнении с движимыми, имеют бóльший вес в гражданском обороте. Он отмечает, что значение недвижимости сформировалось исторически: со времен Средних веков преобладающее значение, прежде всего, земли как объекта недвижимости, повлияло на формирование определенных отличий между сделками по движимым вещам и сделками по недвижимости [1]. Трудно не согласиться с данными выводами, поскольку расцвет феодализма действительно придал огромное значение отношениям, связанным с землей и недвижимыми вещами в целом. Сегодня недвижимость остается неотъемлемой частью гражданского оборота, выполняет важные политико-экономические функции в обществе, поэтому пристальное изучение вопросов, связанных с объектами недвижимости вполне оправдано.

Вопрос о правовом статусе недвижимых вещей до государственной регистрации соответствующих вещных прав является предметом дискуссии среди многих современных цивилистов. Отчасти это связано с отсутствием правовой регламентации и детальных разъяснений высших судов касательно данной проблематики, поскольку рассматривать вопрос можно с различных позиций. В этой статье мы затронем некоторые из аспектов правового статуса недвижимости до государственной регистрации прав на эти объекты.

Прежде всего обратимся к определению недвижимой вещи, которое предложено законодателем. Согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), под недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) понимается земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [2]. При этом

«прочная связь с землей» обеспечивается наличием фундамента, стационарных коммуникаций, постоянной органической или механической связью с участком земли.

Следовательно, основным признаком недвижимости является невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению. Однако история (например, проект по передвижению домов на Тверской улице в Москве в 30-е годы XX в. с целью реализации плана по реконструкции столицы) и тем более современный уровень технологического прогресса опровергают данный признак. В связи с этим ряд современных ученых приходят к выводу, что толкование понятия, закрепленное п. 1 ст. 130 ГК РФ, не стоит понимать буквально, так как практически любые объекты недвижимости возможно переместить в пространстве без нанесения ущерба их назначению.

Полагаем, необходимо конкретизировать признак «невозможности перемещения» недвижимого имущества неизменностью основных сведений о данном объекте, что позволяет его охарактеризовать как индивидуально-определенную вещь. Согласно ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3] (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, в частности к основным индивидуализирующим сведениям относятся вид, кадастровый номер, описание местоположения, основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и другие сведения.

По смыслу п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [4], не относятся к недвижимости различные улучшения земельного участка, такие как замощения, асфальтированные площадки, каналы, траншеи и тому подобное, по той причине, что они не выполняют самостоятельных функций и образуют с земельным участком неделимую вещь (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Различные временные модульные, сборно-разборные конструкции мы также не можем отнести к недвижимому имуществу потому, что они могут быть разобраны и перемещены с одного места на другое без значительного ущерба. Такими конструкциями являются различного рода теплицы, беседки, арочные сооружения и подобное. Свое подтверждение данная идея находит в судебных решениях, в частности, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 декабря 2007 г. N Ф08-7953/07[5], содержит доводы о том, что щитовые дома, отличающиеся быстрой возводимостью, не являются недвижимым имуществом, а по особенностям конструкции, исполнения и видам материалов, используемых при возведении, представляют собой сборно-разборные конструкции, которые возможно демонтировать без несоразмерного ущерба их назначению и смонтировать в другом месте. Так, данные сведения позволяют говорить о том, что подобные конструкции и сооружения не относятся к недвижимому имуществу, в соответствии со ст. 130 ГК РФ.

Стоит отметить, что в ряде случаев квалификация на первый взгляд сборно-разборного сооружения может быть затруднена конкретными обстоятельствами, поскольку даже наличие фундамента у такой конструкции не может ее характеризо-

вать как недвижимость. Например, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.03.2008 N Ф08-1203/08 [6], позволяет нам утверждать, что наличие капитального фундамента у такой конструкции как легко-возводимый киоск не является признаком недвижимой вещи, поскольку такого рода фундамент может быть и у временных сооружений. Исходя из этого, мы полагаем, что законодателю необходимо конкретизировать признаки временных сборно-разборных конструкций во избежание различных подходов судов к разрешению подобных дел.

Таким образом, легальное определение недвижимой вещи, безусловно, соответствует действительности, однако стоит уточнить, что недвижимая вещь должна характеризоваться неизменностью основных сведений о себе, включаемые в кадастр недвижимости, которые предполагают неизменное нахождение данного объекта недвижимости на том участке земли, где он был установлен. Отметим также, что перемещение без несоразмерного ущерба объекта недвижимости, который в обычных условиях прочно связан с землей (здания, строения) невозможно без использования тяжелой строительной техники и инженерных сооружений, чего нельзя сказать о движимых вещах, включая легковозводимые конструкции.

Правовой статус недвижимой вещи трудно представить без наличия соответствующих прав субъектов правоотношений на такие объекты гражданского права. Одним из таких является право собственности, которое наделяет своего носителя правами владения, пользования и распоряжения своим имуществом, что предусмотрено п. 1 ст. 209 ГК РФ. Согласно ст. 219 ГК РФ, для получения данного права на недвижимую вещь субъекту правоотношений необходимо пройти процесс государственной регистрации [2]. Обратимся к определению, которое дает нам законодатель.

Как закреплено ч. 3 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимость – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН, что предусмотрено ч. 4 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3].

Необходимо упомянуть о задачах, которые выполняются посредством государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Прежде всего необходимо отметить, что данная процедура создана с целью придать обороту недвижимых объектов особую прочность путем обеспечения предсказуемости и надежности гражданского оборота за счет наличия полной, достоверной и гласной информации о правах на недвижимое имущество. Государственная регистрация, кроме этого, преследует цель по защите прав собственников недвижимости, а также прав лиц, за которыми в ЕГРН зафиксированы обременения. Отметим также, что за счет доступности сведений об участниках гражданских правоотношений, которые содержатся в ЕГРН, гражданский оборот становится прозрачным, чем достигается безопасность сделок с недвижимостью.

Нельзя не сказать и о превентивной функции, которая выражается в предотвра-

щении противоправных действий за счет четко установленного государством порядка ее прохождения. Наконец, процесс государственной регистрации способствует реализации фискальной функции государства, так как Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет информацию об извлекаемых доходах участников регистрируемой сделки по поводу недвижимого имущества в Федеральную налоговую службу, что закреплено ст. 6 Соглашения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 3 сентября 2010 г. N ММВ-27-11/9/37 «О взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы» [7].

Переходя к анализу правового статуса недвижимых объектов до момента государственной регистрации, мы можем предположить, что земля как объект недвижимости не имеет этапа в своем правовом существовании, при котором она не будет иметь собственника (за исключением случаев, когда земельный участок выступает в качестве бесхозяйной вещи, согласно ст. 225 ГК РФ). Этот феномен можно объяснить тем, что вся земля, которая не находится в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований является государственной собственностью, что закреплено п. 2 ст. 214 ГК РФ. Тем самым, земля находится всегда в чьей-либо собственности: будь это граждане, юридические лица или публично-правовые образования.

Иначе ситуация обстоит со зданиями, сооружениями и объектами незавершенного строительства. Данные объекты недвижимости, в отличие от земельных участков, в определенный период времени могут быть созданы, в связи с чем появится необходимость в их государственной регистрации.

Чтобы детальнее изучить вопрос о статусе здания или сооружения как объекта недвижимости (объектов капитального строительства), попытаемся выделить этапы их существования от момента создания до момента государственной регистрации права на такой объект.

В первую очередь, застройщик объекта капитального строительства в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [8] обязан получить соответствующее разрешение на строительство объекта уполномоченным государственным или муниципальным органом. Затем, вновь создаваемый объект недвижимости проходит этап строительства, по завершению которого застройщик получает в соответствии со статьей 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, удостоверяющее выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства предписанным требованиям [8]. С этого момента объект капитального строительства считается вновь созданным объектом.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 2 октября 2018 г. N 308-ЭС18-14659 по делу N А32-8199/2017[9], а также ч. 10 ст. 40 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», соблюдение всех установленных законом требований к строительству объектов недвижимости, в том числе и получение разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, наличие правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором производится строительство, являются важными

условиями, без которых невозможна последующая государственная регистрация прав на такое имущество. Поэтому только после того как в отношении соответствующего объекта капитального строительства получено разрешение на ввод в эксплуатацию и у застройщика зарегистрировано право собственности на земельный участок, на котором проводилось строительство, возможна государственная регистрация права собственности на данный объект. Так, с того момента как вновь созданный объект недвижимости пройдет государственную регистрацию, он обретает статус имущества, имеющего собственника [10].

Для объекта незавершенного строительства свойственны особенности государственной регистрации прав на него, которая осуществляется на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, что закреплено ч. 10 ст. 40 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, в существовании объекта незавершенного строительства будет отсутствовать ступень с выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта, которая имеет место в случае, если бы строительные работы на объекте были завершены.

Стоит отметить, что в любом из перечисленных случаев несвоевременная подача необходимых сведений для создания записи в ЕГРН с целью государственной регистрации прав на объект недвижимости, имеет место быть нарушением целей данной процедуры, о которых нами было сказано выше, а также привести к ограничению иных вещных прав субъектов гражданских правоотношений.

Примером этому может послужить дело Нанайского районного суда [11], связанное с гибелью сельскохозяйственных культур в связи с затоплением, вызванным стихийным бедствием. Истцы, чей земельный участок подвергся затоплению, обратились в суд с целью получить возмещение ущерба, причиненного их имуществу, однако в связи с тем, что право собственности истцов на земельный участок зарегистрировано не было, суд отказал в назначении компенсации ущерба.

Так, соблюдение правил государственной регистрации прав на недвижимое имущество, во-первых, является фактом соблюдения субъектами правоотношений действующего законодательства, и, во-вторых, является гарантией реализации иных прав, которые принадлежат этим субъектам по закону.

В ходе рассмотрения правового статуса недвижимой вещи главный вопрос — с какого момента об объекте строительства мы можем говорить, как о недвижимой вещи? В научных кругах наиболее распространена точка зрения, что объект капитального строительства мы являемся недвижимостью лишь после государственной регистрации права на такой объект. То есть до этого момента приверженцы такой теории воспринимают объект строительства как совокупность строительных материалов и конструкций, созданных трудом человека.

Мы полагаем, что сторонники данной идеи подходят к данному вопросу с юридической точки зрения. То есть в юридическом понимании до того момента, как объект строительства не прошел государственную регистрацию, как объект гражданского оборота, он не существует в правовом поле. Однако фактически, объект строительства становится недвижимостью еще до момента государственной регистрации. Такой точки зрения придерживается Пленум Верховного суда РФ. Согласно п. 38 Постановления Пленума ВС РФ N 25, для признания «правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства), необ-

ходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы» [4]. Таким образом, мы можем говорить об объекте строительства как о недвижимой вещи уже с момента заложения фундамента строения и завершению работ по проведению основных коммуникаций.

Следовательно, до момента государственной регистрации вновь создаваемая недвижимость может иметь два статуса: объект строительства (после получения соответствующих разрешений на возведение) и вновь созданный объект (после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – после чего недвижимость может быть зарегистрирована в качестве имущества, которое вправе называться недвижимостью уже после сооружения фундамента и проведения основных коммуникаций.

Тем не менее судебная практика неоднозначна, теории и практики не могут найти единообразного понимания нормы о правовом статусе недвижимого имущества до его регистрации. Продолжаются также споры о значении записи в реестре, в результате поделив правоведов на два лагеря, поддерживающих правоподтверждающий или порождающий эффект регистрации. Считаем обоснованным считать, приобретение правового режима недвижимой вещи с момента внесения в реестр прав первой записи о праве собственности. Однако, полагаем недвижимость как значимая категория вещей в гражданском обороте не может допускать разрозненности в толковании и понятии, тем более при разрешении судебных споров. На законодательном уровне необходимо строго отграничить признаки недвижимого имущества, определить правовой статус недвижимости и установить порождающий принцип государственной регистрации, что позволяет выделить перспективные направления дальнейших исследований.

Возможно таким решением станет принятый 7 декабря 2021 г. Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации во втором чтении Проект Федерального закона N 47538-6/12 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [4], который предусматривает введение с 1 марта 2023 года новых глав в ГК РФ – «Недвижимые вещи» и «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». Грядущие изменения, на наш взгляд, окажут положительное влияние на регулирование правового статуса недвижимости и, в частности, до момента государственной регистрации, поскольку новеллы регламентируют момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество, определяют изменения вещных прав, связанных с государственной регистрацией, а также принципы образования новых объектов недвижимости из уже существующих объектов.

Список литературы:

1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М., 1907. Т. 1. 793с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 5 декабря 1994 года. №32. Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О государственной регистрации недвижимости" // Собрание законодательства Российской Федерации. 20 июля 2015 г. N 29 (часть I). Ст. 4344.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Российская газета. 30 июня 2015 г. N 140.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 декабря 2007 г. N Ф08-7953/07 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.12.2021)

6. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2008 г. N Ф08-1203/08 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.12.2021)
7. Соглашение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 3 сентября 2010 г. N ММВ-27-11/9/37 "О взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы" // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/fts/ptdsogl/10464255/ (дата обращения: 09.12.2021)
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 3 января 2005 г. N 1 (часть I). Ст. 16
9. Определение Верховного Суда РФ от 2 октября 2018 г. N 308-ЭС18-14659 по делу N А32-8199/2017 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 09.12.2021)
10. Корнилевская Н.А. Правовой режим объектов вновь создаваемого недвижимого имущества // Юрист-Правовед. - Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России, 2008, № 1. - С. 34-39
11. Решение Нанайского районного суда Хабаровского края № 2-306/2020 2-306/2020-М-309/2020 М-309/2020 от 28 сентября 2020 г. по делу № 2-306/2020 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/glquWEqIKk2/> (дата обращения: 09.12.2021)
12. Проект Федерального закона N 47538-6/12 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 09.12.2021)

Ablyatipova N. A., Fedorovsky M. A. Problem aspects of determining the concept of immovable thing and its legal status before state registration // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2022. – Т. 8 (74). № 1. – P. 223-229.

The article studies the concept of immovable things, exploring the legal status of real estate to state registration of rights to it. Analyzing the concept of real estate, the authors highlighted the main criteria characterizing real estate enshrined in civil law and judicial practice. It was noted that property rights, in particular, ownership, are enshrined for certain subjects of civil law through state registration, the value and function of registration are allocated. The authors analyzed the features of determining the legal status of real estate regarding the construction object and the newly created object. Based on the analysis of the current civil legislation and judicial practice, the conclusion about the need for a more detailed study of the conceptual apparatus of real estate and its legal status before the registration of rights to it.

Keywords: real estate, real estate, state registration of real estate, capital construction facilities, land, ownership.

Spisok literatury:

1. Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava: v 2 t. M., 1907. T. 1. 793s.
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 28.06.2021) // Sbornie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii. 5 dekabrya 1994 goda. №32. St. 3301.
3. Federal'nyi zakon ot 13.07.2015 N 218-FZ (red. ot 02.07.2021) "O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti" // Sbornie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii. 20 iyulya 2015 g. N 29 (chast' I). St. 4344.
4. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 23 iyunya 2015 g. N 25 "O primenenii sudami nekotorykh polozhenii razdela I chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii" // Rossiiskaya gazeta. 30 iyunya 2015 g. N 140.
5. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Severo-Kavkazskogo okruga ot 5 dekabrya 2007 g. N F08-7953/07 // [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru> (data obrashcheniya: 09.12.2021)
6. Postanovlenie Federal'nogo arbitrazhnogo suda Severo-Kavkazskogo okruga ot 18 marta 2008 g. N F08-1203/08 // [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru> (data obrashcheniya: 09.12.2021)
7. Soglasenie Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii i Federal'noi nalogovoi sluzhby ot 3 sentyabrya 2010 g. N ММВ-27-11/9/37 "O vzaimodeistvii i vzaimnom informatsionnom obmene Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii i Federal'noi nalogovoi sluzhby" // [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/fts/ptdsogl/10464255/ (data obrashcheniya: 09.12.2021)
8. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 N 190-FZ (red. ot 02.07.2021) // Sbornie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii. 3 yanvarya 2005 g. N 1 (chast' I). St. 16
9. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 2 oktyabrya 2018 g. N 308-ES18-14659 po delu N А32-8199/2017 // [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru> (data obrashcheniya: 09.12.2021)
10. Kornilevskaya N.A. Pravovoi rezhim ob"ektov vnov' sozdavaemogo nedvizhimogo imushchestva // Yurist"-Pravoved". - Rostov-na-Donu: Izd-vo Rost. vurid. in-ta MVD Rossii, 2008, № 1. - S. 34-39
11. Reshenie Nanaiskogo raionnogo suda Khabarovskogo kraya № 2-306/2020 2-306/2020-М-309/2020 М-309/2020 от 28 sentyabrya 2020 g. po delu № 2-306/2020 // [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <https://sudact.ru/regular/doc/glquWEqIKk2/> (data obrashcheniya: 09.12.2021).