ВЕСТНИК
ГРАЖДАНСКОГО
ПРАВА

Научный журнал. Основан в 1913 г. Издание возобновлено в 2006 г.

№ 3
2019
Том 19

Р.С. БЕВЗЕНКО

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕНОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАВАЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: КОМЕНТАРИЙ К СТ. 219 ГК РФ

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ СОЗДАВАЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: КОММЕНТАРИЙ К СТ. 219 ГК РФ

Р.С. БЕВЗЕНКО,

кандидат юридических наук,
профессор Российской школы частного права

https://doi.org/10.24031/1992-2043-2019-19-3-137-153

Статья представляет собой комментарий к положениям ст. 219 ГК РФ, устанавливающей момент возникновения права собственности на вновь созданное недвижимое имущество. В статье анализируются сложные теоретические и практические проблемы, которые разрешаются в комментируемой норме (соотношение фактического и юридического возникновения недвижимой вещи, момент возникновения права на недвижимость, применение этой нормы к отдельным недвижимым вещам и пр.).

Ключевые слова: недвижимое имущество; недвижимость; недвижимая вещь; право собственности; государственная регистрация недвижимости

ACQUISITION OF A PROPERTY RIGHT OVER A NEWLY ERECTED IMMOVEABLE UNIT

R.S. BEVZENKO,

Candidate of Legal Sciences,
Professor of the Russian School of Private Law

The paper represents the commentaries on the provisions of Article 219 of the Russian Civil Code which purports to be the cornerstone of Russian real property law, establishing the moment from which the property over newly erected immoveable property arises. The paper consists of analysis of either theoretical or practical problems that could be considered on the basement of Article 219 of the Civil Code (correlation between factual and juridical existence of the immoveable property, the moment of the accrual of the real right over the real property, application of Article 219 of the Civil Code to specific types of immoveable property, etc.).

Keywords: real property; immoveable thing; immoveables; land registration; real property law.

Статья 219. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

1. Общее значение нормы

1.1. Регистрация права – основание или момент возникновения права на недвижимость?

С точки зрения логики расположения комментируемой статьи в тексте главы Кодекса, посвященной основаниям возникновения права собственности, государственная регистрация первоначально возникающего права на вновь созданное недвижимое имущество – это лишь момент, с которого возникает соответствующее вещное право. Основаниями же возникновения права на недвижимость будут являться юридические факты, которые в соответствии с законом являются достаточными основаниями для того, чтобы орган по регистрации прав на недвижимость открыл соответствующий раздел[1] в реестре недвижимости и внес в него запись о праве собственности первоначального собственника вновь созданной недвижимости. И – с точки зрения положений ст. 219 Кодекса – первоначальное право собственности у первого правообладателя возникает только после внесения соответствующей записи.

Комментируемая статья содержит частный случай действия общего правила, предусмотренного в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ: права, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента такой регистрации. Этот принцип именуется принципом обязательности записи для целей

[1] Иными словами, впервые ввел в реестр информацию о существовании недвижимой вещи.

возникновения права, или кратко – принципом внесения. Пункт 2 ст. 8.1 ГК устанавливает общее правило: во всех случаях, когда закон требует осуществления государственной регистрации прав на имущество (не только недвижимое, но и иное имущество), соответствующие права возникают с момента регистрации. В ст. 219 Кодекса регулируется один из случаев, охватываемых общим правилом п. 2 ст. 8.1 ГК, – возникновение права собственности на вновь возведенное недвижимое имущество.

Некоторая трудность заключается в том, что основания возникновения права собственности на вновь построенную недвижимую вещь содержатся не в самом Кодексе, а в других законах. Основное сосредоточение норм, устанавливающих основания возникновения первоначального права собственности на недвижимое имущество, – это Федеральный закон от 3 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости). Например, из положений ч. 10 ст. 40 упомянутого Закона следует, что государственная регистрация первоначального права собственности на вновь возведенное здание осуществляется на основании разрешения на строительство соответствующего объекта и правоустанавливающего документа о праве на земельный участок, которое предполагает право лица осуществлять застройку участка. Таким правом является право собственности, сюда также относятся права арендатора по договору аренды земельного участка, заключенному для целей строительства, а также сервитут (ст. 39.23 ЗК РФ).

Легко заметить, что такой состав возникновения права собственности на вновь построенное здание или сооружение отличается от общего правила о возникновении права собственности, которое предусмотрено п. 1 ст. 218 Кодекса: «Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом». Критерий создания вещи «для себя» (спорный, впрочем, и при обсуждении вопроса о возникновении права собственности на движимые вещи) при создании зданий или сооружений не учитывается, это вытекает, в частности, из приведенных норм Закона о регистрации недвижимости.

Если был бы верен иной подход (т.е. учет того, для себя или «не для себя» создано здание или сооружение), то орган по регистрации недвижимости был бы вынужден вдаваться в изучение экономической подоплеки создания объекта. В частности, следовало бы устанавливать каждый раз, нет ли у лица, возведшего здание или сооружение, обязательства передать этот объект третьему лицу по завершении строительства. Очевидно, что такой подход является неприемлемым, так как он ставит возникновение вещного права (права собственности) в зависимость от наличия или отсутствия таких трудно верифицируемых третьими лицами фактов, как наличие обязательственных отношений. Это может привести к неуверенности участников оборота в правильности приобретения тех или иных вещных прав отдельными лицами и повлечь дополнительные издержки,

связанные с необходимостью установления обстоятельств приобретения соответствующими лицами записанных в реестр прав.

Некоторое время назад попытка провести идею о зависимости государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (объект незавершенного строительства) от наличия или отсутствия обязательственных отношений (действующего договора подряда) была предпринята ВАС РФ в постановлении Пленума от 25 февраля 1998 г. № 8 (абз. 1 п. 16). Однако судя по тому, что эта правовая позиция не была перенесена в совместное постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 (далее – Постановление № 10/22), ВАС признал ее ошибочность и отказался от нее.

1.2. Принцип «superficies solo cedit» в российском праве

В отношении недвижимости действует иной принцип, определяющий принадлежность недвижимых вещей, который может быть сформулирован так: право собственности на вновь созданную недвижимую вещь может быть приобретено лишь лицом, самостоятельно либо при помощи третьих лиц законно (с соблюдением норм права) застроившим земельный участок, принадлежащий этому лицу на праве, допускающем строительство. Это следует из уже упоминавшейся выше нормы ч. 10 ст. 40 Закона о регистрации недвижимости, а также из положений ст. 263 ГК РФ.

Классический принцип «*superficies solo cedit*» предполагает, что все, построенное на земельном участке, является составной частью земельного участка и именно поэтому находится в имущественной сфере собственника земельного участка. Однако в связи с тем, что в действующем российском праве здания и сооружения рассматриваются как самостоятельные недвижимые вещи (а не как составные части участков, на которых они располагаются)[1], эффект действия этого принципа по действующему российскому законодательству заключается в следующем: при помощи него определяется лицо, которое вправе производить юридическое «разделение» одного объекта (застроенного участка и физически находящегося на нем здания или сооружения) на две юридически самостоятельные вещи: земельный участок и здание (сооружение). Такое разделение можно условно обозначить как «горизонтальное разделение» (в отличие от «вертикального разделения», которое имеется, например, при разделе земельного участка на несколько участков)[2].

Принцип «*superficies solo cedit*» подкрепляется и нормами ГК РФ о строительном подряде. Так, в соответствии с п. 1 ст. 747 ГК заказчик обязан предоставить

---

[1] О проблеме единого объекта недвижимости и противостоящем ей подходе см.: *Бевзенко Р.С.* Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Статут, 2017. § 7-24.

[2] Подробнее см.: *Бевзенко Р.С.* «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. № 4. С. 4–9.

подрядчику земельный участок для строительства. Следовательно, в силу принципа «*superficies solo cedit*» все, что будет построено подрядчиком на таком земельном участке (независимо от того, из чьих материалов – заказчика или самого подрядчика), находится в имущественной сфере заказчика (до государственной регистрации прав на соответствующую недвижимую вещь – как составная часть застраиваемого участка), при этом заказчик будет иметь право осуществить горизонтальное разделение объекта – зарегистрировать свое право на вновь построенное здание или сооружение. Именно в связи с изложенным подрядчик имеет право удерживать результат работ (так как он ему не принадлежит, а удерживать можно только чужое имущество) (см. ст. 712 ГК РФ).

Таким образом, в связи с изложенным было бы верным считать, что норма п. 1 ст. 218 ГК РФ (в части критерия создания вещи для себя) не подлежит применению к возникновению зданий и сооружений. Должен применяться иной принцип определения того, кто имеет право осуществить горизонтальное разделение (т.е. зарегистрировать за собой первоначальное право на построенное здание или сооружение), – через наличие у лица права на участок, предполагающего строительство.

1.3. Право на горизонтальное разделение

В случае если право на земельный участок, допускающее застройку участка, у лица, создавшего недвижимую вещь, отсутствует, то такое лицо не управомочено осуществлять горизонтальное разделение.

Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 28 мая 2013 г. № 17085/12 содержится такой вывод: из договора аренды не следует, что арендодатель и арендатор установили, что право собственности на строения, реконструируемые или возведенные арендатором, возникает у арендатора. Следовательно, арендатор не имел права обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на построенные или реконструированные им объекты. Правом на горизонтальное разделение в таком случае обладает лишь собственник земельного участка, но не арендатор[1]. Арендатором может осуществляться пользование построенным в рамках договорных отношений с собственником земельного участка, при этом последний имеет право либо оставить себе соответствующие улучшения (составные части) земельного участка после завершения действия договора аренды, либо, как упоминалось выше, осуществить горизонтальное раз-

[1] За исключением арендатора, которому участок был предоставлен по договору аренды для целей строительства (см. подробнее об этом дальше). Кроме того, правом на горизонтальное разделение обладает сервитуарий (ср. ст. 39.23 ЗК РФ, которой предусмотрено, что сервитут в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, может быть установлен в целях строительства на нем магистральных сооружений. С учетом того, что магистральные сооружения также по действующему российскому праву признаются недвижимыми вещами с момента их государственной регистрации в качестве таковых в реестре недвижимости, сервитуария также следует считать обладателем права на горизонтальное разделение).

деление, зарегистрировав право собственности на здания или сооружения, возведенные арендатором.

Похожий вывод был впоследствии сделан и в практике ВС РФ, который признал, что в договоре аренды может быть установлен запрет на горизонтальное разделение (т.е. запрет арендатору регистрировать право собственности на возведенное им здание) (см. определение СКЭС ВС РФ от 16 января 2018 г. № 305-ЭС17-14514).

В случае если постройка возводится на средства нескольких лиц в рамках договора простого товарищества, то ключевое значение имеет следующий вопрос: кому принадлежит право на земельный участок, предполагающий возможность его застройки, – всем участникам простого товарищества в соответствующих долях или же только одному (некоторым) из них? В первом случае правом на горизонтальное разделение обладает каждый из участников простого товарищества (что означает, что каждый из них имеет право стать собственником (или долевым сособственником) возведенной постройки). Во втором случае право на горизонтальное разделение принадлежит только тем товарищам, которые являются обладателями соответствующего права на земельный участок. Впоследствии же указанные товарищи должны исполнить обязательства по договору товарищества и передать соответствующие недвижимые вещи (например, помещения в построенном здании) в собственность другим участникам простого товарищества. Этот вывод следует из п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, а также из постановления Президиума ВАС РФ от 25 сентября 2012 г. № 4007/12.

1.4. Законность создания вещи как условие возникновения права на нее при горизонтальном разделении

Еще одно важное условие применения ст. 219 ГК РФ – это законность создания здания или сооружения. Даже если горизонтальное разделение осуществлено и первоначальное право собственности на недвижимую вещь записано в реестр, то право собственности на соответствующую вещь не может возникнуть, если она была создана незаконно.

Этот вывод следует из судебной практики. Так, в абз. 4 и 5 п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 (далее – Постановление № 25) высшая судебная инстанция связывает возможность распространения на объект правового режима недвижимой вещи с законностью ее создания. Фактически применение этого положения тесно связано с нормами ст. 222 ГК РФ о признании постройки самовольной. Как известно, самовольность постройки может быть связана как с нарушениями частных прав третьих лиц (например, застройка земельного участка без разрешения собственника), так и с нарушением норм публичного права.

В первом случае (частноправовые основания самовольности постройки; примером такого нарушения может быть строительство лицом, незаконно занявшим участок собственника, каких-либо построек на нем) лицо, незаконно воз-

ведшее постройку, не имеет права осуществлять горизонтальное разделение, но его может осуществить собственник земельного участка путем обращения в суд с иском о признании за собой права собственности на самовольную постройку.

Во втором случае (публично-правовые основания самовольности, т.е. нарушение предписаний земельного законодательства о правовом режиме участка (категории земель, вида разрешенного использования и пр.), градостроительного законодательства о допустимой застройке участка, о необходимости получения разрешений на строительство и на эксплуатацию постройки) горизонтальное разделение может быть осуществлено лицом, осуществившим постройку (также путем обращения в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку).

2. Соотношение с фактическим созданием постройки

2.1. Связь ст. 219 ГК и понятия недвижимой вещи

Понятие «вещь» – понятие юридическое, а не фактическое. Вещи в бытовом смысле (т.е. в том значении, в котором мы используем это слово в разговорном языке) и вещи в смысле юридическом не совпадают. Объекты реального мира признаются вещами, т.е. объектами частных прав, посредством правовых предписаний, но не в силу простого факта своего существования. Эта идея особенно сильно себя проявляет в приложении к недвижимым вещам. Так, земная поверхность фактически существует сама по себе, но земельным участком она станет лишь после того, как границы участка будут описаны кадастровым инженером, зафиксированы в кадастре и будет зарегистрировано право собственности на земельный участок[1].

Такой же принцип применим и к постройкам. Выше уже был приведен пример, когда физически существующая постройка не будет признана правом недвижимой вещью только лишь по той причине, что при ее создании были нарушены предписания правовых норм и потому она является самовольной.

Таким образом, само по себе фактическое создание постройки не означает, что она становится вещью, объектом частных прав. Для того чтобы она стала таковой, необходимо горизонтальное разделение – государственная регистрация права на постройку в реестре недвижимости. Без государственной регистрации права объектом гражданских прав – недвижимыми вещами могут считаться лишь те здания или сооружения, права на которые были приобретены до 30 января 1998 г. (введение в России регистрационной системы в сфере недвижимого имущества). Это подтверждается, в частности, положениями первого предложения абз. 4 п. 38 Постановления № 25. Кроме того, эта идея также проводится в практике Судеб-

[1] См. подробнее об этом: *Бар К. фон.* Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве // Вестник гражданского права. 2018. № 5. С. 113–138.

ной коллегии по экономическим спорам ВС РФ при разрешении конкретных дел (например, определение от 20 ноября 2015 г. № 306-ЭС15-7435).

2.2. Колебания судебной практики

Однако вывод о том, что только регистрация порождает у соответствующей постройки правовой режим недвижимой вещи, был поставлен под сомнение в Постановлении № 25 (второе предложение абз. 4 п. 38). В нем содержится следующее разъяснение: «...правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится».

На первый взгляд это разъяснение противоречит положениям комментируемой статьи, признавая недвижимой вещью постройку, права на которую не зарегистрированы в реестре.

Однако внимательный анализ этого предложения свидетельствует и о возможности иной интерпретации. Обращает на себя внимание то, что ВС РФ, описывая правовое положение лица, владеющего постройкой до регистрации права на нее, называет его *законным владельцем*, а не *собственником*. Очевидно, что если бы ВС РФ признал такое лицо собственником постройки, то он вступил бы в непреодолимое противоречие с комментируемыми положениями ст. 219 ГК. Если допустить, что постройка до регистрации является вещью, находящейся в законном владении лица, возведшего ее, то ответ на следующий вопрос: а кому принадлежит эта вещь? – заведет нас в юридический тупик. Тот, кто возвел постройку, в соответствии с этим разъяснением является лишь законным владельцем; в соответствии со ст. 219 ГК собственника определить невозможно. Означает ли это, что такая постройка является бесхозяйной вещью? Положительный ответ на этот вопрос выглядел бы абсурдно.

2.3. Возможные интерпретации

Примирить комментируемую статью и разъяснения п. 38 Постановления № 25 можно следующим образом: ВС РФ называет постройку, фактически возведенную, но не зарегистрированную в реестре, «недвижимостью» (а не «недвижимой вещью», как он называет здания и сооружения, права на которые возникли до введения регистрационной системы и которые действительно являются недвижимыми вещами и без регистрации прав на них в реестре). Это можно истолковать в том смысле, что такая постройка *не является движимостью* (например, сложенными вместе строительными материалами). При этом она не является и самостоятельной недвижимой *вещью*, т.е. не является объектом гражданских прав[1].

[1] Я, разумеется, осознаю, что в некотором смысле убедительность моей интерпретации может быть поколеблена тем, что в п. 1 ст. 130 ГК слова «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость» употреблены как синонимы. Но совершенно очевидно, что любая иная интерпретация слова «недвижимость» в обсуждаемом фрагменте разъяснений ВС РФ приводит меня в логический и юридический тупик.

Что же она представляет собой в этом случае? Корректный ответ может быть только один: она является составной частью земельного участка, на котором возведена, и потому находится в законном владении собственника земельного участка (либо иного законного владельца участка, управомоченного возводить на нем постройки). При такой интерпретации принцип «*superficies solo cedit*» оказывается не нарушенным, а положения ст. 219 ГК – не искаженными разъяснениями п. 38 Постановления № 25.

Любопытно, что в практике Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ можно обнаружить дела, в которых она прямо признает, что до государственной регистрации права на постройку последняя не является объектом гражданских прав, т.е. не является вещью. Так, в определении от 14 августа 2017 г. № 306-ЭС17-3016(2) ВС РФ признал, что «на момент обращения с заявлением о признании установленных требований обеспеченными гостиницей, права на нее зарегистрированы не были, т.е. формально она не была введена в оборот как объект недвижимого имущества (возведена после заключения договора ипотеки)». Аналогичным образом в определении от 22 декабря 2015 г. № 304-ЭС15-11476, обсуждая вопрос о том, является ли речное судно, размещенное на берегу реки, сооружением (т.е. недвижимой вещью), Судебная коллегия по экономическим спорам отмечает, что владелец судна не представил доказательств приобретения права собственности на спорный объект (в деле он фигурирует как сооружение) в соответствии со ст. 219 ГК РФ.

Однако же в практике гражданской коллегии этого же суда может быть обнаружен и подход, прямо обратный отстаиваемому мною: в одном из дел обсуждался правовой режим не завершенного строительством жилого дома, возведенного супругами на общие денежные средства на земельном участке, который являлся индивидуальной собственностью одного из супругов. Нижестоящие суды, обсуждая действительность договора дарения земельного участка, отметили, что, коль скоро право собственности на объект незавершенного строительства не зарегистрировано за кем-либо, он как недвижимая вещь не существует и потому отсутствие в договоре дарения упоминания об указанном объекте не является нарушением принципа единства судьбы прав на земельный участок и на постройки на нем (что влечет за собой в соответствии со ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ ничтожность соответствующей сделки). Однако Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ отменила эти судебные акты и признала, что, несмотря на то, что право собственности на объект незавершенного строительства не было зарегистрировано, он как объект тем не менее существует и продажа только земельного участка без одновременной передачи права на сам объект влечет за собой ничтожность договора дарения[1].

Таким образом, вопрос о том, является ли фактически существующее здание до государственной регистрации права собственности на него недвижимой вещью,

[1] Определение СКГД ВС РФ от 30 июля 2013 г. № 4-КГ13-24.

в настоящее время должен быть разрешен отрицательно – с точки зрения как существа комментируемой нормы ст. 219 ГК РФ, так и судебной практики ВС РФ по конкретным делам. Общее же разъяснение этого вопроса в Постановлении № 25 является крайне неопределенным и допускающим различные интерпретации, в том числе и прямо противоречащие положениям комментируемой статьи.

3. Право собственности возникает или «считается возникшим»?

3.1. Декларативная и конститутивная регистрация прав на недвижимое имущество

Важное значение для понимания смысла нормы о том, что право собственности на вновь созданные постройки возникает при условии и с момента государственной регистрации этого права, имеет в комментируемой статье употребление законодателем слов «право собственности... *возникает* с момента такой регистрации». Это связано с обсуждением вопроса об эффекте государственной регистрации прав на недвижимое имущество: является она конститутивной (т.е. порождающей право) или же декларативной (т.е. подтверждающей уже возникшее до акта государственной регистрации право)?

Довольно сильным доказательством в пользу второй теории было бы употребление законодателем в ст. 219 ГК выражения «право собственности... *считается возникшим* с момента такой регистрации» (законодатель, употребляя слово «считается...», пользуется таким приемом, как юридическая фикция, который обращен в первую очередь к третьим лицам). В этом случае следовало бы признать, что государственная регистрация права на вновь созданную постройку обладает декларативным эффектом, т.е. оно возникает в силу простого факта возведения здания. Проще говоря, право возникает у застройщика просто потому, что он правомерно возвел постройку; это право для целей раскрытия его третьим лицам подлежит государственной регистрации в реестре.

Однако законодатель все же использовал в комментируемой норме слово «возникает», а не выражение «*считается* возникшим». Это может быть одним из обоснований другого подхода к эффекту государственной регистрации права на недвижимое имущество – конститутивного значения регистрации, когда соответствующее право создается записью в реестре. Для этого подхода будет верным такое утверждение: есть регистрация – есть право; нет регистрации – нет права.

Кроме положений ст. 219 ГК, вывод о конститутивном значении государственной регистрации права на недвижимое имущество может быть сделан из положений п. 2 ст. 8.1 Кодекса, устанавливающего, что права, подлежащие государственной регистрации, *возникают*, *изменяются* или *прекращаются* (а не *считаются возникшими, измененными* или *прекращенными*!) с момента государственной регистрации. Конститутивная регистрация принята в отношении перехода права на недвижимость по договору купли-продажи, что признано судебной практикой (см., например, п. 60 Постановления № 10/22).

3.2. Связь модели регистрации прав и момента признания постройки недвижимой вещью

Легко заметить, что между эффектом государственной регистрации прав на недвижимость и моментом признания постройки недвижимой вещью, отличной от земельного участка, существует прямая зависимость. Если бы в России была принята деклараторная система регистрации прав на недвижимое имущество, а собственность возникала бы у лица, возведшего постройку, в силу простого факта ее возведения (и лишь для целей противопоставления третьим лицам оглашалась бы путем регистрации в реестре), то не было бы никаких препятствий для того, чтобы считать здание недвижимой вещью с момента его создания.

При конститутивной системе регистрации это невозможно, так как до момента государственной регистрации права на вновь построенное здание собственность на него ни у кого не возникает, следовательно, признавать такой объект самостоятельной недвижимой вещью означало бы квалифицировать его как бесхозяйную вещь, что очевидно расходится со здравым смыслом.

Поэтому в конститутивной регистрационной системе требуется признавать постройки и помещения (см. ниже) недвижимыми имуществами только с момента регистрации, а до момента таковой рассматривать их в качестве составных частей земельного участка, на котором они возведены.

3.3. Практические последствия

Важным практическим следствием этих рассуждений является невозможность предъявления иска о признании права собственности на постройку, возведенную после 30 января 1998 г., в случае, если право на нее за возведшим ее лицом не регистрировалось. Этот вывод следует из положения п. 59 Постановления № 10/22: «Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона[1], либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ[2]».

Это подтверждается и судебной практикой по отдельным делам. Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 18 сентября 2012 г. № 4464/12 высшая судебная инстанция пришла к выводу о том, что иск о признании права собственности в отношении объекта недвижимости, возведенного истцом на земельном участке,

---

[1] Имеется в виду Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

[2] Имеется в виду прежний п. 2 ст. 8 ГК РФ, который идентичен п. 2 ст. 8.1 действующей редакции ГК.

не подлежит удовлетворению, так как право истца на этот объект никогда не было зарегистрировано в реестре, следовательно, оно не возникло. И, как следствие, иск о признании права собственности на эту вещь (который относится к искам о констатации существующего права) не может быть удовлетворен.

Этот вывод Президиума ВАС РФ в целом также соответствует доктрине горизонтального разделения, осуществляемой средствами государственной регистрации права собственности на вновь возведенную постройку, изложенной выше.

4. Сфера применения комментируемой статьи: иные недвижимые вещи

4.1. Применение к объектам незавершенного строительства

Несмотря на то что из положений ст. 130 ГК РФ следует, что объекты незавершенного строительства являются иным видом недвижимых вещей, чем здания или сооружения (о которых идет речь в комментируемой статье), судебная практика распространила действие комментируемой статьи и на объекты незавершенного строительства, что в принципе представляется разумным. В связи с тем, что между завершенным зданием или сооружением и объектом незавершенного строительства отсутствуют какие-либо юридические различия, последние точно так же должны подчиняться принципу горизонтального разделения, как здания и сооружения. Примером такой судебной практики может служить, в частности, уже упоминавшееся постановление Президиума ВАС РФ от 18 сентября 2012 г. № 4464/12.

Разумеется, касательно объектов незавершенного строительства возникает значительно более сложный вопрос: с какого момента возможно горизонтальное разделение в отношении результата незавершенных строительных работ? Пока судебная практика довольно устойчиво придерживается вывода о том, что оно возможно, лишь если на объекте полностью завершены фундаментные работы (см. п. 24 постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73; абз. 5 п. 38 Постановления № 25).

Любопытно, что подтверждение тому, что объекты незавершенного строительства, права на которые не зарегистрированы, рассматриваются законодателем не как недвижимые вещи, а как составные части земельного участка, на котором они возведены, может быть обнаружено в законодательстве о банкротстве. Так, в ст. 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливается, что незарегистрированный объект незавершенного строительства является «неотделимым улучшением» земельного участка. Очевидно, что не вполне удачный термин «неотделимое улучшение» (объект незавершенного строительства может и ухудшить земельный участок, особенно если он возведен с нарушениями и является самовольной постройкой) в данном случае призван подчеркнуть, что объект незавершенно-

го строительства не является самостоятельной недвижимой вещью до момента государственной регистрации права собственности на него.

4.2. Права на помещения

4.2.1. Общие положения

Помещения также являются иным видом недвижимости, чем здания и сооружения, это следует из положений ст. 130 Кодекса. Формально ст. 219 ГК не разрешает вопрос о моменте возникновения права собственности на помещения. Тем не менее он должен быть разрешен так же, как и вопрос о правах на здания или сооружения.

Это следует из положений абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ, который предусматривает, что помещения, а также машино-места являются недвижимыми вещами в случае, если их границы описаны в установленном законодательством о кадастровом учете порядке. Таким образом, даже эта норма отвергает подход к определению момента возникновения права на помещение как момента его фактического создания. Однако само по себе описание границ в системе конститутивной регистрации прав на недвижимое имущество не может порождать права. Следовательно, с учетом действия общего правила п. 2 ст. 8.1 ГК РФ право собственности на помещение не может возникнуть ранее государственной регистрации этого права. Это в свою очередь означает, что помещение как недвижимая вещь также возникает в результате горизонтального разделения: или (1) регистрации первоначального права собственности на помещения в возведенном здании (в случае, если юридическая принадлежность помещений осуществляется в рамках так называемой поэтажной собственности, предполагающей, что недвижимыми вещами являются помещения в здании, а конструктивные элементы последнего (крыша, фундаменты, чердаки, подвалы и пр.) рассматриваются как общее имущество собственников помещений), или (2) в результате разделения здания, зарегистрированного за собственником в реестре, на отдельные помещения.

Иными словами, помещения как объекты гражданских прав, недвижимые вещи, также возникают в результате регистрационных действий – государственной регистрации права собственности на них. Таким образом, в частности, следует прийти к выводу о том, что до горизонтального разделения иски о признании права собственности невозможны.

Все изложенное выше также следует отнести и к такой разновидности недвижимости, как машино-места.

4.2.2. Судебная практика

Многочисленная судебная практика гражданской коллегии ВС РФ свидетельствует о готовности этого Суда отступать от описанного выше принципа в случае, если с иском о признании права собственности на жилые помещения обращаются физические лица, пострадавшие от банкротства застройщика, так называе-

мые обманутые дольщики (например, п. 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.); определения СКГД ВС РФ от 24 января 2017 г. № 89-КГ16-10, от 18 декабря 2018 г. № 18-КГ18-191). При этом такие иски удовлетворялись даже в ситуации, когда строительство соответствующего здания не было завершено (и только в определении № 18-КГ18-191 содержится указание на то, что иск о признании права собственности на помещение подлежит удовлетворению, лишь если строительство здания завершено).

Подобная практика может быть оценена не иначе как критически, так как она расходится не только с недвусмысленными положениями ГК, но и с правовыми позициями самого же ВС РФ, сформулированными в Постановлении № 10/22.

Необходимо отметить, что Президиум ВАС РФ к подобного рода судебным актам (о признании права собственности на помещения в недостроенном здании) относился негативно, квалифицируя их не как подлинные решения о признании существующего права собственности, а как решения о подтверждении наличия у покупателей по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи (дольщиков) права требовать передачи им соответствующих помещений (см. постановление от 20 февраля 2007 г. № 13420/06).

Однако недавняя позиция ВС РФ по вопросу о нежилых помещениях и возможности удовлетворения исков о признании за покупателями права собственности на нежилые помещения в здании, возведенном застройщиком-банкротом, свидетельствует о том, что в отношении такого рода помещений этот Суд придерживается диаметрально противоположного подхода: без регистрации прав на помещение не возникает и поэтому иск о признании не может быть удовлетворен (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 за 2018 год (утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.), раздел «Вопросы», вопрос № 1).

Такой подход в целом соответствует закону, и его следует приветствовать. При этом невозможно не заметить, что никакой юридической разницы между режимом жилых и нежилых помещений применительно к данной категории споров нет и быть не может.

4.3. Недвижимости в силу закона

Положения комментируемой статьи не распространяются на недвижимые вещи, которые являются таковыми в силу предписаний закона (морские, воздушные суда, суда внутреннего водного плавания), так как последние не являются «зданиями и сооружениями», о которых идет речь в комментируемой статье. Более того, к упомянутой недвижимости в силу закона не применяется принцип «*superficies solo cedit*», а следовательно, и правила о горизонтальном разде-

лении. Вопрос о том, что представляет собой морское судно (воздушное судно, судно внутреннего водного плавания), строительство которого фактически завершено, но право собственности на которое не зарегистрировано в специальном реестре, требует отдельного изучения. Здесь следует лишь констатировать, что к такого рода объектам логика юридических рассуждений, которая была использована выше для построек (постройка до регистрации является составной частью земельного участка), неприменима в связи с отсутствием у соответствующих объектов какой-либо связи с земельными участками.

Единственные виды недвижимости в силу закона, к определению момента возникновения права на которые следует применять регистрационный принцип, – это предприятие (ст. 132 ГК РФ) и единый имущественный комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Это связано с тем, что государственная регистрация прав на такого рода объекты преобразует правовой режим имущества, на базе которого создается предприятие или единый недвижимый комплекс. Из режима самостоятельных объектов гражданских прав (недвижимостей, движимостей, прав требования, исключительных прав и пр.) они становятся составными частями имущественного комплекса.

4.4. Распространение ст. 219 ГК на иные права

Несмотря на то что в комментируемой статье это прямо не упоминается, она подлежит применению к возникновению иных вещных прав на вновь построенное здание или сооружение. Так, право хозяйственного ведения или оперативного управления возникнет у застройщика – унитарного предприятия или учреждения с момента государственной регистрации этого права. Это вытекает из того, что комментируемая статья является частным случаем действия принципа внесения в сфере права недвижимости (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), а соответствующие вещные права также подчинены этому принципу (см. абз. 2 п. 5 Постановления № 10/22). Иные вещные права (сервитут, ипотека) первоначальным образом возникнуть не могут, поэтому к ним положения ст. 219 ГК в принципе неприменимы.

5. Отсутствие исключений из принципа внесения

5.1. Постановка проблемы

Обращает на себя внимание то, что в отличие от положений п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, в котором содержится оговорка о том, что принцип внесения действует, если иное не предусмотрено законом, в комментируемой статье такая оговорка отсутствует. Означает ли это, что никакие исключения из принципа внесения, известные действующему законодательству (наследование, реорганизация, приобретательная давность, супружеская собственность и пр.), не применяются к возникновению права собственности на здания и сооружения?

По всей видимости, правильный ответ будет такой: те изъятия из действия принципа внесения, которые ведут к первоначальному приобретению права собственности, должны применяться и к случаям, охватываемым положениями ст. 219 ГК. Например, в п. 2 ст. 34 СК РФ предусмотрено, что все, что нажито супругами во время брака на общие доходы, признается их совместной собственностью вне зависимости от того, на чье имя было зарегистрировано право на имущество.

Это означает, что если на земельном участке (неважно, приобретенном в браке или до брака) на общие средства супругов было возведено здание или сооружение, то оно считается общей совместной собственностью супругов (разумеется, с момента государственной регистрации этого права за одним из них – см. принцип горизонтального разделения).

5.2. Исключения для помещений

Еще больше исключений из принципа внесения может быть обнаружено при обсуждении вопроса о первоначальном возникновении права собственности на вновь построенные помещения.

Пожалуй, самый очевидных из них – это случай, предусмотренный в п. 4 ст. 218 ГК РФ: лица, являющиеся членами потребительских кооперативов и финансирующие строительство тех или иных объектов с тем, чтобы получить впоследствии в собственность помещения в них (гаражи, квартиры), приобретают право собственности на эти помещения с момента полной выплаты пая. Следовательно, принцип внесения (и горизонтального разделения) в отношении такого рода помещений применению не подлежит. Например, гараж или квартира в кооперативном здании будет являться недвижимой вещью и принадлежать соответствующему члену кооператива с момента полной выплаты пая, но, разумеется, при условии получения разрешения на эксплуатацию соответствующего здания.

Другой пример – это приобретение застройщиком, возводящим многоквартирный дом или иное здание по правилам законодательства об участии в долевом строительстве, права собственности на помещения в соответствующем здании. Это исключение из принципа внесения вытекает из положения ч. 11 ст. 48 Закона о регистрации недвижимости, в соответствии с которым первоначальная запись о праве собственности в отношении помещения – объекта долевого строительства вносится сразу на имя покупателя объекта (дольщика), а не на имя продавца (застройщика). В связи с тем, что договор участия в долевом строительстве по своей природе является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи, застройщик (продавец) должен передать покупателю (дольщику) право собственности на предмет договора. В теории все помещения в построенном доме должны быть первоначально зарегистрированы за застройщиком, и только после этого в реестр должны вноситься записи о переходе прав на помещения к покупателям (дольщикам).

Однако, видимо, в целях экономии времени и денежных средств покупателей и продавцов (в частности, на государственных пошлинах) отечественный законодатель пошел по другому пути (являющемуся, безусловно, юридической примитивизацией), установив, что право собственности продавца на помещения регистрации не подлежит, а регистрируется сразу право собственности покупателя. То, что до регистрации права собственности покупателя (дольщика) соответствующие помещения являются собственностью застройщика, подтверждается нормами законодательства о банкротстве (в частности, положениями о составе конкурсной массы застройщика-банкрота и способах удовлетворения требований кредиторов из стоимости указанной массы либо путем передачи объекта строительства в собственность отдельных категорий кредиторов застройщика-банкрота).

References

Бевзенко Р.С. «Горизонтальное разделение» земельного участка. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 16.01.2018 № 305-ЭС17-14514 [*Bevzenko R.S.* "Horizontal Separation" of Land Plot. Commentary to the Determination of the Judicial Board on Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of 16 January 2017 No. 305-ES17-14514] (in Russian) // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2018. No. 4.

Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости [*Bevzenko R.S.* Land Plot with Buildings on It: An Introduction to Russian Real Estate Law] (in Russian). Moscow: Statut, 2017.

Бар К. фон. Для чего нужно понятие земельного участка (Grundstück) и что это такое? О сложностях установления содержания понятия «вещь» в европейском вещном праве [*Von Bar C.* Why Do We Need Grundstücke (Land Units), and What Are They? On the Difficulties of Divining a European Concept of "Thing" in Property Law] (in Russian) // Civil Law Review. 2018. No. 5.

Information about the author

Bevzenko R.S. (Moscow) – Candidate of Legal Sciences, Professor of the Russian School of Private Law (103132, Moscow, Ilyinka St., 8, Bldg. 2; e-mail: rbevzenko@gmail.com).