АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

УДК 347.22

О ПРИЗНАНИИ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ОБЪЕКТАХ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

© **Ламбаев Жаргал Тумунович**
старший преподаватель,
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: lambaev2010@yandex.ru

В статье анализируются материалы судебной практики по искам о признании права собственности на жилые помещения (права на долю) в объектах незавершенного строительства. Автор дает теоретическое обоснование допустимости и возможности признания соответствующих прав с позиций российского гражданского права.

Ключевые слова: жилое помещение; признание права; право собственности; объект незавершенного строительства; государственная регистрация недвижимости; единый государственный реестр прав.

Для цитирования:
Ламбаев Ж. Т. О признании прав на жилые помещения в объектах незавершенного строительства // Вестник Бурятского государственного университета. Юриспруденция. 2019. Вып. 1. С. 24–32.

Современное российское законодательство о недвижимости переживает существенные изменения: за последние годы принят ряд поправок в Гражданский кодекс Российской Федерации, вступил в силу Федеральный закон о государственной регистрации недвижимости. Опубликованы разъяснения Верховного суда Российской Федерации, касающиеся правоотношений по поводу недвижимости.

К числу наиболее значимых изменений можно отнести появление новых объектов недвижимости в виде машино-мест (абз. 3 ст. 130 ГК РФ) [3], а также единых недвижимых комплексов (ст. 133.1 ГК РФ), изменение порядка государственной регистрации прав на недвижимые вещи, изменение правил о самовольных постройках (ст. 222 ГК РФ).

Видится, что основу законодательных изменений в рассматриваемой сфере составляют не столько разработки отечественной цивилистики или сравнительно-правовой материал, сколько потребности практики. Прежде всего речь идет о судебной практике, практике регистрирующих органов и, наконец, практике имущественного оборота. Не секрет, что юридическая практика исходит прежде всего из потребностей жизни. Особо отчетливо это видно на примере признания прав на помещения, находящиеся в объектах незавершенного строительства и их государственной регистрации.

Опыт последних лет показывает, что экономический кризис, в первую очередь, затрагивает сферу строительства и сопряженную с ней банковскую отрасль. В этих условиях многие застройщики теряют платежеспособность («уходят» на долгие годы в банкротство), меняется их руководящий состав, нередко права на земельный участок и разрешение на строительство переходят к другим лицам (в частности, к жилищно-строительным кооперативам), срываются сроки строительства либо последнее вовсе прекращается. Названные обстоятельства вынуждают участников строительства искать более или менее прочные юридические гарантии безопасности вложенных средств, чем обязательственные требования из договора долевого участия в строительстве. В качестве такой гарантии выступает подтвержденное решением суда право собственности на жилое помещение или право на долю в объекте незавершенного строительства и их государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН).

Граждане и юридические лица заинтересованы в государственной регистрации прав на помещения в строящихся и недостроенных объектах по разным причинам. С одной стороны, зарегистрировав право, инвестор (в частности, участник долевого строительства) тем самым юридически упрочивает свое положение на случаи банкротства застройщика, предъявления к нему требований со стороны кредиторов. С другой стороны, получая право собственности взамен обязательственного требования, инвестор ограждает себя от возможного расторжения договора участия в долевом строительстве, необходимости доказывать факт оплаты по договору (в случае банкротства или замены застройщика и т. д.). Наконец, государственная регистрация прав на помещение в недостроенном объекте, очевидно, может способствовать привлечению финансовых ресурсов посредством передачи объекта в залог и т. д. Отсюда видно, что бытующее среди юристов мнение о том, что вещное право «крепче» обязательственного, оправдывается реалиями жизни.

Для трансформации обязательственного права в вещное требуется положительное решение суда о признании права (ст. 12 ГК РФ). Практика показывает, что граждане и юридические лица предъявляют либо иски о признании права

собственности на помещения, либо иски о признании права на долю в объекте незавершенного строительства.

В судебной практике по указанным спорам некоторое время не имелось единой идейной линии по вопросу о судьбе заявленных требований, пока в 2013 г. Верховным судом РФ не был опубликован Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [6]. Нужно отметить, что указанный Обзор исходит из принципиальной возможности признания прав на помещения в недостроенных объектах и в этом смысле придерживается достаточно лояльного по отношению к участнику долевого строительства подхода.

Так, в соответствии с Обзором при рассмотрении споров суд исходит из совокупности обстоятельств:

– самого факта совершения сделки (договора долевого участия в строительстве, инвестиционного договора, предварительного договора купли-продажи и др.) и ее действительности;

– исполнения сторонами обязательств по сделке, в частности, уплаты истцом предусмотренных договором денежных средств;

– создания спорного объекта за счет указанных средств, факта передачи объекта долевого строительства истцу, факта уклонения застройщика от предоставления документов, необходимых для регистрации права собственности истца на объект долевого строительства, факта ввода жилого дома в эксплуатацию или причин, по которым дом не введен в эксплуатацию (иск может быть удовлетворен как в том случае, когда объект недвижимости создан, но не введен в эксплуатацию, так и в случае, когда его строительство не завершено);

– степени готовности объекта незавершенного строительства (в Обзоре упоминается дело, по обстоятельствам которого степень готовности объекта составляла 80% (п. 16 Обзора));

– наличия у спорного помещения индивидуально-определенных характеристик, позволяющих индивидуализировать его в качестве самостоятельного объекта;

– факта осуществления строительства с соблюдением строительных норм и правил, других обстоятельств с учетом требований и возражений сторон;

– наличия или отсутствия зарегистрированных прав в отношении спорного объекта и других обстоятельств.

В начале 2017 г. Верховный суд РФ прояснил свою позицию по рассматриваемому вопросу на примере конкретного дела. По обстоятельствам этого спора истица просила суд признать за ней право собственности на долю в виде квартиры, находящейся в строящемся доме. Нижестоящими судами в иске отказано.

Отменяя соответствующие судебные постановления и направляя дело на новое рассмотрение, Верховный суд РФ исходил из следующего. Закон об участии в долевом строительстве не содержит запрета на признание права собственности на не завершенный строительством объект (либо долю в нем). Признание права является одним из способов защиты права. На объект незавершенного строительства может быть признано право собственности по решению суда. Тот факт, что строительство спорного жилого дома на момент рассмотрения дела судом не завершено, не может нарушать право истца на защиту своих гражданских прав путем признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства, поскольку, исходя из положений статей 309, 310 ГК РФ, участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны инвестора, а при неисполнении обязательства другой стороной — требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства [8].

Указанные разъяснения высшего суда повлекли за собой довольно обширную практику удовлетворения исков о признании права собственности на квартиру (права на долю). Однако, несмотря на это, единообразная и стабильная практика по рассматриваемым делам к настоящему времени не сложилась. Более того, практике известны случаи вынесения одним и тем же судом как положительных, так и отрицательных решений в рамках одного строящегося объекта при подтверждении факта оплаты в обоих случаях и, разумеется, одинаковой степени готовности объекта [13, 14]. Следует признать, подобные ситуации не оправдывают ожидания сторон относительно прозрачности и предсказуемости разрешения судебных споров, формируют отрицательное отношение участников гражданского оборота к судебной системе и правосудию в целом.

Отчасти сложившаяся ситуация обусловлена тем, что с 1 января 2017 г. вступил в силу новый закон о государственной регистрации недвижимости [16]. Одной из центральных идей этого закона, как известно, является неразрывность процедур кадастрового учета и собственно государственной регистрации прав на недвижимость. Иными словами, государственный кадастровый учет в обязательном порядке предшествует внесению сведений в ЕГРН. В соответствии со ст. 14 Закона государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

Здесь обращает на себя внимание то, что суды, признавая право собственности, нередко пользуются достаточно пространной формулировкой резолютивной части решения. Так, по одному из дел суд указал следующее: «Признать за истцом (с указанием фамилии, имени, отчества) право собственности на двухкомнатную квартиру № 62, расположенную на 11-м этаже многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Чкалова, д. 58» [7]. По другому делу судом общей юрисдикции резолютивная часть решения о признании права на долю в объекте незавершенного строительства сформулирована следующим образом: «Признать за истцом (с указанием фамилии, имени, отчества) право собственности на долю в незавершенном строительством многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: <адрес> в виде двухкомнатной квартиры, строительный №, расположенной на № этаже, блоке №, общей проектной площадью <данные изъяты> кв. м» [13].

Возникает вопрос о том, достаточно ли этих сведений для исполнения решения суда и внесения сведений о возникшем праве в ЕГРН? В соответствии со ст. 58 Закона права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с законом. При осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест (ч. 4 ст. 40 закона). При этом государственный кадастровый учет всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования, также осуществляется при представлении заявления собственником здания или сооружения, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН, и технического плана здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

Из этих положений следует, что право собственности на жилое помещение не может быть зарегистрировано (а) при отсутствии технического плана помещения и (б) прежде постановки на кадастровый учет многоквартирного дома или отдельно от нее. Таким образом, возможность участника долевого строительства зарегистрировать право на объект становится ничтожно малой, поскольку у него нет, как правило, как юридической, так и фактической возможности обратиться с заявлением о постановке на кадастровый учет объекта незавершенного строительства и о его государственной регистрации. Превалирующая в настоящее время судебная практика во многом пользуется именно этой логикой: нельзя признать право на объект, который юридически не существует, решение суда будет заведомо неисполнимым.

Тем не менее возможны ситуации, при которых право собственности гражданина признано судом, однако запись о праве не внесена в ЕГРН. На этот счет судебной практике известен иной подход, признающий право собственности на недвижимость безотносительно регистрации, если имеется доказательство возникновения субъективного права как такового. Так, по одному из дел суд в порядке ст. 301 ГК РФ истребовал из чужого незаконного владения жилое помещение, право на которое зарегистрировано за ответчиком в пользу истца — участника долевого строительства [12].

По другому делу суд признал за собственником земельного участка аналогичные права на находящиеся там постройки (дом, гараж, баня) при отсутствии их государственной регистрации. Суд указал, что доказательством принадлежности конкретному лицу недвижимого имущества, включая объекты незавершенного строительства, является не только государственная регистрация права на эти объекты. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца [9].

Подводя промежуточные итоги проведенного анализа законодательства и судебной практики, следует прийти к выводу, что теоретическое обоснование возможности судебного признания права собственности на помещение (права на долю) в объекте незавершенного строительства должно опираться на ряд факторов. Во-первых, необходимо определиться с более общей проблемой — относительного того, что следует понимать под недвижимостью в российском гражданском праве с концептуальной точки зрения. Во-вторых, нужно определить, способен ли договор долевого участия в строительстве породить необходимый правовой титул для судебного признания права собственности. В-третьих, нужно решить вопрос о юридической квалификации признанного судом права собственности (права на долю) до момента его государственной регистрации.

В российском гражданском праве давно ведется спор о том, что в сущности представляет собой недвижимая вещь. Проф. Б. М. Гонгало в одной из своих работ выделил три концепции понимания сущности недвижимой вещи: концепция фикции, концепция пространства, концепция материального объекта [2, с. 26–30]. Сегодня с учетом упомянутых изменений в законодательстве о государственной регистрации эта дискуссия, как видится, открывается с новой стороны. Дело в том, что всякая недвижимость в силу своей принадлежности к классу вещей (то есть материальных объектов) должна быть индивидуализирована. Очевидно, что сторонники концепции фикции видят индивидуализацию недвижимой вещи в результате ее технического (кадастрового) учета, поскольку правовой режим вещи как недвижимой, по их мнению, возникает именно с момента ее государственной регистрации. Напротив, последователи концепции материального

объекта, по всей видимости, видят индивидуализацию недвижимости в наличии у нее собственных границ. В случае с жилыми помещениями можно говорить о том, что эти границы определяются физическим критерием, то есть наличием стен, изолирующих жилое помещение от внешней среды и делающих его относительно самостоятельным строительно-архитектурным компонентом.

Нетрудно заметить, что последняя из описанных концепций позволяет дать теоретическое обоснование признанию права собственности на недвижимую вещь до ее постановки на кадастровый учет. Действительно, думается, что постановка объекта на кадастровый учет вторична по отношению к факту создания объекта недвижимости, по крайней мере, в случае с жилыми помещениями, ибо невозможна постановка на учет объекта, объективно не отвечающего признакам недвижимости. Признаки недвижимости определены в законе и, следовательно, недвижимость не может возникнуть в силу ее государственной регистрации. Государственная регистрация — явление вторичного порядка, которое не отменяет и не изменяет статуса вещи, а лишь фиксирует права на нее [15, с. 66].

Отсюда нет оснований отказать суду в возможности признать право собственности на помещение, если будут установлены признаки недвижимой вещи. Что касается доказывания индивидуализации объекта, то здесь истцом могут быть представлены любые доказательства, в частности, экспликация помещения, поэтажный план, прочая строительная документация, заключение эксперта о тождестве помещения, указанного в договоре долевого участия в строительстве помещению, права на которое суд признает за истцом. В судебном решении о признании права на жилое помещение, не прошедшее процедуру кадастрового учета, индивидуализация может быть достигнута с помощью четкого словесного описания спорного объекта путем указания на место его нахождения, площадь, этаж, количество комнат и др., а при наличии кадастрового учета — кадастровый номер объекта недвижимости. Впрочем, такой подход к решению проблемы уже был предложен в судебной практике [11].

Следующей предпосылкой, необходимой для обоснования судебного признания, является возможность трансформировать права требования из договора долевого участия в строительстве в право собственности на помещение. В нормальной ситуации участник долевого строительства имеет чисто обязательственное требование к застройщику о передаче ему готового объекта недвижимости в известный срок (сопровождающееся залоговыми правами в силу закона).

По поводу места договора долевого участия в строительстве в системе договоров в литературе высказаны различные мнения. Возможно отнесение его к числу договоров о передаче вещи либо договоров о выполнении работ. Однако и в том, и в другом случае этот договор имеет четкую каузу — передать готовый объект в собственность участника в определенный договором срок (ст. 4 Закона

об участии в долевом строительстве) [17]. Если договор будет исполнен сторонами надлежащим образом, то участник строительства приобретет право собственности на жилое помещение. Пока же договор застройщиком не нарушен существенным образом, участник строительства не имеет особых резонов для обращения в суд с иском о признании.

С учетом этого с юридической стороны вопроса признание права собственности на помещение в незавершенном объекте выглядит допустимым. Что же служит экономическим обоснованием этого права? Вероятно, им является существенное нарушение застройщиком своих обязанностей по договору: нарушение сроков сдачи объекта, приостановление строительной деятельности, отчуждение спорного объекта третьему лицу, предъявление иска о расторжении договора (в этом случае иск о признании является встречным) и др. Следовательно, иск о признании есть мера защиты участника долевого строительства против нарушений со стороны застройщика и иных лиц. В последнем же случае, когда права участника нарушаются не застройщиком, а третьим лицом (например, жилое помещение передано вновь созданным жилищно-строительным кооперативом его члену — третьему лицу в порядке п. 4 ст. 218 ГК РФ), признание права собственности обусловливается необходимостью предоставления участнику абсолютной защиты. Таким образом, обязательство, возникшее из договора долевого участия в строительстве, вполне пригодно для того, чтобы обеспечить титул праву собственности истца. Наконец, необходимо определить юридическую судьбу признанного судом права до момента его государственной регистрации в ЕГРН.

Как известно, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). В соответствии с ч. 5 ст. 1 Закона о госрегистрации государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В то же время в приведенных выше делах суды отличают материально-правовое основание возникновения права собственности от его государственной регистрации, отдавая приоритет первому. В доктрине указанное материально-правовое основание обычно именуют титулом [4, с. 37]. Верно отмечено, что государственная регистрация вторична по отношению к титулу, поскольку она не является самостоятельным (и достаточным) основанием возникновения права собственности [15, с. 135].

Так или иначе возникает вопрос о соотношении государственной регистрации прав на недвижимость (то есть акта публичной власти) и юридического факта, породившего право собственности (то есть правомерного действия, основанного на частном волеизъявлении). В современной цивилистике ведется спор о том, к

какой системе относится нынешняя российская модель возникновения прав на недвижимость. Одни считают ее системой регистрации, основанной на *противопоставимости* прав перед третьими лицами. Согласно взглядам сторонников такого подхода, само право возникает (переходит) посредством частного волеизъявления (при совершении сделки) либо из фактического действия (создание недвижимой вещи), а запись в реестре нужна лишь для того, чтобы уже возникшее у лица право стало противопоставимо третьим лицам [5].

Другие юристы видят в современном правопорядке черты т. н. *принципа внесения,* в соответствии с которым право возникает с момента его регистрации в ЕГРН. Считается, что в этой системе приобретатель недвижимости до государственной регистрации своего права обладает особым правом ожидания, некоторые даже называют его собственником с ограничениями. При этом владение приобретателя защищено от отчуждателя и недобросовестных третьих лиц [10].

Сторонники принципа внесения видят в существующем порядке т. н. *негативную регистрационную систему,* поскольку здесь запись в реестре имеет эффект лишь в случае, если действительна сделка, которая послужила основанием для внесения записей в реестр. Если выясняется, что сделка недействительна, то записи в реестре рассматриваются как недостоверные [1]. Очевидно, что слабым местом этого подхода является известное нивелирование значения регистрационной системы, поскольку в этом случае ЕГРН нельзя назвать публично достоверным. К слову, в приведенных ранее спорах суды признали ответчиков недобросовестными, поскольку последние не предприняли всех разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Однако к какой бы модели ни относилась действующая регистрационная система, думается, что признание права судом так или иначе может быть оправдано обеими концепциями: принципом противопоставимости напрямую (поскольку право в этом случае возникло из договора долевого участия в строительстве) и принципом внесения в его негативной вариации — в порядке исключения из общего правила.

Изложенные рассуждения, как видится, дают необходимое теоретическое обоснование для признания судом права собственности на жилое помещение (права на долю) в объекте незавершенного строительства:

1) объект недвижимости возникает в качестве такового в силу его создания и наличия у него признаков недвижимости, определенных ст. 130 ГК РФ;

2) существенное нарушение застройщиком договора долевого участия в строительстве оправдывает такую меру защиты прав участника строительства как признание права собственности на квартиру (долю в праве). Нарушение прав участника на приобретаемое помещение со стороны третьих лиц обусловливает необходимость абсолютной защиты прав участника долевого строительства;

3) признанное судом право собственности участника долевого строительства может рассматриваться как полноценное, так и неполноценное право собственности, в зависимости от того, какой модели регистрационной системы придерживаться. Во всяком случае оно защищено от притязаний со стороны недобросовестных лиц.

Литература

1. Бевзенко Р. С. Абстрактная передача права собственности vs каузальный переход права собственности: тезисы к круглому столу [Электронный ресурс]. URL: https://m-logos.ru (дата обращения: 30.10.2018).

2. Гонгало Б. М. Жилые и нежилые помещения — объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. 2009. № 9(62). С. 26–30.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238-239. 8 дек.

4. Гражданское право: в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. Изд. 3, перераб. и доп. М., 2008. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. 496 с.

5. Момент возникновения и перехода прав и модели регистрационной системы: принцип внесения vs. принцип противопоставимости: материалы круглого стола [Электронный ресурс]. URL: https://m-logos.ru (дата обращения: 30.10.2018).

6. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного суда Российской Федерации 04.12.2013).

7. Определение Арбитражного суда Свердловской области от 22.09.2017 по делу № А60-45093/2015.

8. Определение Верховного суда РФ от 24.01.2017 по делу № 89-КГ16-10.

9. Определение Верховного суда РФ от 30.07.2013 № 4-КГ13-24.

10. Петров Е. Ю. Абстрактная передача права собственности vs каузальный переход права собственности: тезисы к круглому столу [Электронный ресурс]. URL: https://m-logos.ru (дата обращения: 30.10.2018).

11. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: постановление пленума Высшего арбитражного суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54.

12. Решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 15.08.2017 по делу № 2-373/2017.

13. Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 15.11.2017 по делу № 2-5482/2017 ~ М-4964/2017.

14. Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 25.07.2018 по делу № 2-2576/2018 ~ М-1681/2018.

15. Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М., 2006. 368 с.

16. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Российская газета. 2015. № 156. 17 июля.

17. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Российская газета. 2004. № 292. 31 дек.

ON THE RECOGNITION OF RIGHT TO RESIDENTIAL PREMISES IN THE OBJECTS OF UNFINISHED CONSTRUCTION

Zhargal T. Lambaev
Senior Lecturer,
Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude 670000, Russia
E-mail: lambaev2010@yandex.ru

The article analyzes the materials of judicial practice on claims for recognition of the property right on residential premises (rights to a share) in objects of unfinished construction. The author gives a theoretical justification of admissibility and possibility of recognition of relevant right from the standpoint of the Russian Civil law.

Keywords: residential premises; recognition of rights; property rights; objects of unfinished construction; state registration of real estate; unified state register of rights.