

Мальсагов И.А.

ПРОБЛЕМА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА РЕЗУЛЬТАТ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

УДК: 347.454.3(575.2)

В статье сделана попытка обобщить споры, связанные с возникновением вещных прав на результат строительных работ по договору строительного подряда, а также изучена процедура регистрации прав на объект, незавершенный строительством.

Возникновение права собственности и других вещных прав достаточно основательно исследовалось в научной литературе (И. А. Покровский, Г. Ф. Шершеневич, Б. Б. Черепакин, Ю. К. Толстой), в том числе диссертационной (И. А. Киселёв, А. В. Лисаченко). Вместе с тем возникновение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество обладает рядом отличительных признаков, что обусловлено, с одной стороны, спецификой самого объекта («недвижимость», «недвижимое имущество») и его правовой природы, а с другой - особым установленным в законодательстве правовым регулированием соответствующих общественных отношений.

Данные обстоятельства и предопределяют необходимость изучения особенностей способов приобретения права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.

Нерешенными также остается целый ряд проблем, которые имеют отношение к характеру прав на результаты работ, по договору строительного подряда.

Согласно ст. 252 ГК КР, право собственности на здания, сооружения и другое вновь построенное недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает с момента регистрации.

Таким образом, с момента завершения строительства и до приемки объекта заказчиком можно говорить о том, что объект строительства находится у подрядчика на праве владения, защищаемом, впрочем, как полноценное титульное владение против третьих лиц, в том числе против заказчика.

На наш взгляд, объект строительства до его приемки заказчиком находится у подрядчика на аналогичном правовом режиме, как и иное имущество заказчика, такое как: «предоставленные заказчиком материалы, оборудование или иное имущество, оказавшееся во владении подрядчика в связи с исполнением договора подряда» (ст. 635 ГК КР). Но на объект строительства до передачи его заказчику последний имеет только обязательственные права. Однако с момента приемки законченного строительством объекта можно говорить о возникновении вещного права, которое, тем не менее, до момента государственной регистрации является не правом собственности, а

правом владения. Владение в большей степени является фактическим обладанием вещью, а не правом как таковым. Действующий Гражданский кодекс признает владение в качестве самостоятельного института, так как "незаконное владение" не может быть элементом содержания права собственности, поскольку оно противоречит праву, но его конструкция не определена. Данные вывод вполне согласуется с логикой предыдущего рассуждения и с правилом о том, что никто не может передать больше прав, чем имеет сам. Думается, именно об этом идет речь применительно к строительному подряду в п.1 ст. 624 ГК КР общих положений о подряде, в соответствии с которым по договору подряда, заключенному на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее заказчику. Передача права владения от подрядчика к заказчику происходит в момент подписания акта сдачи-приемки. Возникновение права владения на вновь созданный объект недвижимости является основанием для обращения заказчика в соответствующее учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за регистрацией права собственности заказчика на недвижимый объект, созданный подрядчиком.

Другая проблема в цивилистике обнаруживается при обращении к категории объекта, незавершенного строительством. Из Обзора практики разрешения споров, связанных с применением закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (от 22 декабря 1998 года N153) и Практического руководства «По государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (от 6 сентября 2006 года N 162) можно сделать вывод, что постольку, «поскольку акты приемки объектов в эксплуатацию не оформлены, объекты являются объектами незавершенными строительством». Возникает вполне закономерный вопрос об относимости или неотносимости таких объектов к недвижимому имуществу. Действующее гражданское законодательство прямого ответа на этот вопрос не дает, а значит можно сделать вывод, что право собственности на объект недвижимости, незавершенный строительством, подлежит регистрации только в случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и

при необходимости собственнику совершить с этим объектом сделку.

Поскольку строительный подряд - это договор длительного исполнения, особую актуальность приобретает вопрос о том, кто является собственником результата работ в период действия договора и когда возникает у заказчика право осуществлять в отношении результата договора строительного подряда весь комплекс правомочий собственника. Полагаю, что право собственности на результат договора строительного подряда возникает у заказчика после получения результата работ от подрядчика и регистрации его как объекта недвижимости в установленном порядке. Необходимо обратить внимание на то, что это относится и к незавершенному строительству в случаях досрочного прекращения договора, если заказчик выразил желание на получение незавершенного результата работ. Также нужно согласиться с И. Гумаровым в том, что «поскольку объект незавершенного строительства признан недвижимой вещью (то есть перестал быть просто набором строительных материалов и конструкций), видимо, становится возможным разрешение вопроса о праве собственности на такую недвижимость при строительном подряде. Представляется, что при строительстве на земельном участке заказчика подрядчик на основании договора строительного подряда, ни при каких условиях, не может приобрести право собственности (в том числе общей) на объект незавершенного строительства независимо от степени использования для строительства собственных сил и средств»¹.

Нельзя оставить без внимания и вопрос о документах, необходимых для государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства.

Как уже упоминалось выше согласно закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (от 22 декабря 1998 года N 153) и Практического руководства «По государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (от 6 сентября 2006 года N162) государственная регистрация права на незавер-

шенный строительством объект производится на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта. Таким образом, для государственной регистрации права предоставляются следующие документы.

1. Документ, подтверждающих право собственности на данный земельный участок.

2. Разрешение соответствующих органов исполнительной власти на осуществление строительства на конкретном земельном участке. Данный документ необходим для исключения возможности регистрации права на самовольную постройку.

3. Описание объекта незавершенного строительства, изготовленное уполномоченным органом технического учета.

4. Проектно-техническая документация.

Представляется, что проектно-техническая документация необходима в случаях, когда регистратор предполагает, что заявленный на регистрацию объект является самовольной постройкой, поскольку разрешение выдано на строительство другого объекта. Целесообразно в этих случаях запросить заключение органов госархстройнадзора, поскольку решение вопроса о соответствии возведенного объекта утвержденной проектно-сметной документации не должно входить в компетенцию регистратора.

5. Документы, подтверждающие отсутствие прав третьих лиц на объект незавершенного строительства (инвестора, подрядчика и т.д.).

Хотя последний пункт и не отражен в законе он необходим, т.к. необходимо убедиться, что в создании объекта не участвовали другие лица, имеющие целью строительство объекта для себя и, соответственно, приобретающие на объект право собственности, поскольку, в соответствии с п.2 ст.251 ГК КР право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, приобретается этим лицом.