# Введение

Строительство и реконструкция объекта недвижимости процесс сложный и многоплановый.

Основными этапами являются непосредственно проектирование и строительство. Кроме этого, важной частью процесса является получение необходимых согласований и разрешений.

Любой объект недвижимости и существующий, и вновь возводимый, как и все в современном мире должен иметь документ. Документ представляет собой материальный объект с информацией, закрепленной созданным человеком способом для ее передачи во времени и пространстве.

Оформлению полного пакета документации на объект необходимо уделять пристальное внимание, т.к. без грамотного документального оформления объект невозможно будет эксплуатировать, не говоря уже о продаже или сдаче его в аренду.

Все эти процессы тесно связаны между собой и, зачастую, отсутствие комплексного подхода к процессу проектирования ведет к удорожанию готового продукта и даже потере капитала, вложенного в проектные разработки.

Право собственности - это 1) в объективном смысле совокупность правовых норм, которые закрепляют, регулируют и охраняют состояние принадлежности (присвоенности) материальных благ конкретным лицам, один из центральных институтов гражданского права; 2) в субъективном смысле - право конкретного лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе непосредственно в пределах закона и независимо от воздействия других лиц. По своему содержанию право собственности является самым широким из всех вещных прав: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность, передавать, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать его в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Статья 212 ГК РФ признает частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности физических и юридических лиц, а также самой РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Законом определяются виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

В ряде статей Гражданского кодекса Российской Федерации выделены особые случаи обязательной государственной регистрации прав на недвижимость, определено ее значение и предусмотрены последствия нарушения соответствующего требования. Так, статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации указывает на то, что право на вновь созданные здания, сооружения, иное недвижимое имущество возникает в момент их государственной регистрации.

При регистрации прав на вновь созданный объект особое значение имеет обязанность предоставлять документы, отражающие

Государственная регистрация, которая является по своей природе юридическим фактом, с которым связано возникновение, изменение или прекращение соответствующего права, признается Законом единственным, а значит, тем самым, необходимым и достаточным доказательством принадлежности лицу зарегистрированного права. Из этого следует, что никакой документ, в том числе судебное решение, само по себе не может заменить регистрацию. При этом оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено в судебном порядке. Основания для этого могут быть самые различные. Например, ссылки на то, что зарегистрированный в качестве правообладателя наследник приобрел имущество по поддельному завещанию.

Актуальность темы курсовой работы заключается в следующем: процесс трансформирования обязательственных отношений в вещные является в настоящее время достаточно сложным для правовой квалификации. Возникает вопрос о том, как учреждениям юстиции проводить регистрацию оформления прав на вновь возведенный объект недвижимости и какие документы подтвердят статус правообладателя у дольщика. Выход из создавшейся ситуации видится в ведении учетной регистрации договоров долевого участия в строительстве, заключенных при строительстве жилого дома.

Цель курсовой работы – изучение особенностей документального оформления права собственности на вновь возводимые объекты недвижимости.

Задачи курсовой работы:

1. Определить особенности возникновения права собственности на объекты недвижимости;
2. Исследовать понятие и необходимость государственной регистрации прав на объекты недвижимости;
3. Охарактеризовать особенности возникновения права собственности на вновь возводимые объекты недвижимости по договору долевого участия в строительстве;
4. Проанализировать процесс оформления права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости.

# 1. Государственная регистрация права на недвижимое имущество

## 1.1. Возникновения права собственности на объекты недвижимости

Вопрос о том, с какого момента и у кого возникает право собственности на вновь возводимый строительный объект, не решен в действующем законодательстве достаточно четко.

Согласно ст. 219 Гражданского Кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Данная статья представляет собой исключение из п. 1 ст. 218 ГК. Последняя не определяет, в какой момент возникает право собственности на новую вещь. По ее смыслу право собственности возникает в тот момент, когда в результате изготовления или создания появляется объект, который может квалифицироваться как новая вещь. Статья 219 ГК решает этот вопрос по-иному, если вновь создаваемый объект представляет собой недвижимость. В этом случае право собственности возникает в момент регистрации, если подобное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

Определение недвижимого имущества дано в ст. 130 ГК. К нему относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Согласно ч. 2 п. 1 ст. 132 ГК предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Под действие правила ст. 219 ГК подпадает только то вновь создаваемое недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации.

Гражданский кодекс предусматривает ведение единого государственного реестра недвижимости. Он устанавливает, что ведение этого реестра осуществляется учреждениями юстиции (п. 1 ст. 131). В числе других моментов регистрироваться должно также и возникновение права собственности. ГК предусматривает принятие специального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 6 ст. 131).

21 июля 1997 г. был принят Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Закон возложил государственную регистрацию соответствующих объектов на учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и их территориальные округа по месту нахождения недвижимого имущества.

К отдельным объектам, подлежащим государственной регистрации, настоящим законом отнесена регистрация прав на вновь создаваемый объект недвижимого имущества. В соответствии со ст. 25 Закона право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Документы, представляемые на регистрацию вновь создаваемого объекта недвижимого имущества, должны отвечать требованиям ст. 18 Закона. Пунктом 2 ст. 25 определен порядок регистрации объекта незавершенного строительства. Регистрация прав на объект незавершенного строительства в случае необходимости совершения сделки 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 незавершенного строительства.

По закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Государственная регистрация права собственности на морские суда, суда внутреннего водного плавания и порядок ее осуществления установлены КТМ РФ и КВВТ РФ.

Следует учитывать, что в соответствии с названным Законом о регистрации прав на недвижимое имущество обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона. Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация прав, осуществленная в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

По общему правилу право собственности у приобретателя на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). Таким образом, если придерживаться буквального толкования указанной нормы, уже созданный и принятый заказчиком объект недвижимости до момента государственной регистрации не имеет собственника. Соответственно заказчик, приняв объект, не несет бремя его содержания (уплата налогов и т.д.).

Это особенно актуально для жилых домов, принадлежащих гражданам. Известно множество примеров, когда на уже построенные коттеджи и дачи не регистрируется право собственности. В некоторых случаях объекты недвижимости умышленно не достраиваются, чтобы иметь формальные основания их не регистрировать[[1]](#footnote-1)1.

Поскольку юридически право собственности на объект недвижимости, как отмечено выше, в таких случаях не существует, можно говорить о праве собственности на некий комплекс имущества, включая использованные материалы.

Рассматривая проблемы возникновения права собственности на объекты недвижимости, нельзя обойти вниманием вопросы, связанные с возникновением права собственности на земельные участки, на которых расположены эти объекты. Действующее законодательство рассматривает земельные участки и расположенное на них недвижимое имущество как два разных, независимых друг от друга объекта, которые участвуют в гражданском обороте самостоятельно. При этом законодательство, регулирующее оборот указанных объектов, непоследовательно, а иногда и просто противоречиво. Так, согласно п. 2 ст. 552 ГК допускается продажа недвижимости, расположенной на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве собственности, без одновременной продажи тому же покупателю земельного участка; в то же время ипотека здания без одновременной ипотеки земельного участка, на котором оно находится, не допускается (ст. 69 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Кроме того, ст. 35 Земельного кодекса запрещает отчуждение земельного участка без отчуждения находящихся на нем зданий и сооружений, если участок и здания (сооружения) принадлежат одному собственнику, в то время как ст. 553 ГК допускает такое отчуждение.

Таким образом, решение проблемы могло бы заключаться в создании единого объекта недвижимости, когда право собственности на объект недвижимости было бы возможно только с одновременным правом собственности на земельный участок, на котором находится недвижимость. Однако это повлекло бы радикальное изменение действующего законодательства (как гражданского, так и земельного).

1.2. Понятие и необходимость государственной регистрации права на недвижимое имущество

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним формируется с середины 90-х гг. Ранее данного нормативного материала в российском законодательстве просто не было, его появление связано с проводимой в стране экономической реформой. а сегодняшний день законодательство о государственной регистрации прав представляет собой законодательные и иные нормативные акты, регулирующие отношения по поводу возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимость.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество носит открытый характер, что и подчеркивает п. 4 ст. 131. Согласно п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации, в котором развиты положения ст. 131 ГК РФ, регистрирующий орган обязан предоставить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие его регистрацию и полномочия его представителя). При этом данные сведения могут быть запрошены у любого регистрирующего органа независимо от места совершения регистрации.

Принцип гласности прав на недвижимость призван служить интересам потенциальных покупателей, залогодержателей, арендаторов и т. д. Интересы самих правообладателей ограждаются тем, что, во-первых, круг предоставляемых заинтересованным лицам сведений ограничивается описанием объекта недвижимости, зарегистрированными правами на него и ограничениями (обременениями) прав, и, во-вторых, по их запросам им предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости[[2]](#footnote-2)1.

Цели государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней могут быть достигнуты только при условии, что каждый объект недвижимости будет достаточно просто отличить от других объектов. Индивидуализация объекта недвижимости (выделение его из массы ему подобных объектов) производится путем присвоения ему кадастрового номера. Номер этот, как сказано в статье 1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уникальный (единственный в своем роде), не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации. Кадастровый номер объекта недвижимости остается неизменным в течение всего времени существования данного объекта. При переходе прав на объект недвижимости, а также при изменении вида прав кадастровый номер объекта не меняется.

В элементарном виде система государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним сводится к следующему:

а) индивидуализация объекта недвижимости; наиболее четко данная индивидуализация выражается в присвоении каждому объекту кадастрового номера;

б) отражение юридической судьбы этого объекта.

Необходимость проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как обязательное требование ко всем операциям, совершаемым с недвижимостью, впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации (ст.131, ст.8 Вводного закона к части первой ГК РФ). Введение такой системы преследует несколько целей:

а) придать предельную открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;

б) ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на нее) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований (Российской Федерации в целом, субъектов Федерации, муниципальных образований);

в) внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость на всей территории России.

И Гражданский кодекс Российской Федерации, и Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусматривают две основные формы государственной регистрации: регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию сделок с ним. По общему правилу эти две формы друг друга не повторяют. Законодатель исходит из принципа достаточности однократной проверки и подтверждения прав лиц на недвижимость.

В подавляющем большинстве случаев государственная регистрация имеет по отношению к регистрируемому праву правообразующее (правоустанавливающее) значение. Это означает, что именно с государственной регистрацией закон связывает возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимость.

Однако в отдельных случаях возникновение вещного либо иного регистрируемого права на недвижимость может быть связано не с моментом его государственной регистрации, а с моментом, прямо указанным в законе. В подобной ситуации роль государственной регистрации иная. Она состоит в том, чтобы подтвердить уже возникшее право. К случаям, когда государственная регистрация имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение, можно отнести следующие:

а) возникновение права собственности у члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, иных лиц, имеющих право на паенакопление в кооперативе, на квартиру, дачу, гараж, иную недвижимость, предоставленную этим лицам кооперативом, после полной выплаты ими своего паевого взноса (п.4 ст.218 ГК). В этом случае право собственности у гражданина возникает не с момента государственной регистрации права, а с момента полной выплаты им пая. Подтверждением же возникновения права может служить справка о произведенной выплате, выдаваемая кооперативом.

б) в случае смерти наследодателя, когда оставшаяся после него недвижимость переходит по наследству;

в) в соответствии с п.5 ст. 488 ГК при продаже недвижимого имущества в кредит это имущество, если иное не предусмотрено договором, с момента передачи его покупателю и до момента полной оплаты признается находящимся в залоге у продавца. Налицо еще один случай возникновения права (в данном случае права залога недвижимости) в момент, обозначенный в законе.

г) по-видимому, аналогичным образом следует поступать на практике и тогда, когда в залог переходит недвижимость, являющаяся предметом договора ренты (п.1 ст.587 ГК). Правоустанавливающим документом для регистрации залога в этом случае будет служить нотариально заверенный договор ренты (ст. 584 ГК), а моментом возникновения права залога - момент передачи недвижимости плательщику ренты[[3]](#footnote-3)1.

Как уже отмечалось, наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. Но, будучи единственным доказательством права на недвижимость, регистрация не может подменять собой судебный акт (судебное решение). Их соотношение может быть сведено к следующему:

а) во многих случаях судебное решение выступает в роли правоустанавливающего документа, являющегося основанием для проведения государственной регистрации (п.1 ст. 17, ст.28 Закона). Это происходит всегда, когда возникший спор о регистрируемом праве подлежит разрешению в судебном порядке;

б) судебным актом, чаще всего определением суда, государственная регистрация может быть приостановлена до вынесения судом решения по существу;

в) государственная регистрация, являясь ненормативым актом государственного органа, в случаях, если она не соответствует законам или иным правовым актам и нарушает права или законные интересы заинтересованных лиц, может быть обжалована в суд и по иску этих лиц признана недействительной.

В частности, государственная регистрация может быть признана недействительной, если она проведена с существенным нарушением норм Закона (о представительстве, о последовательности проведения этапов государственной регистрации и т. д.);

г) в судебном порядке по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными (незаконными) те материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации.

Применительно к праву это означает, что оспариванию подлежит само субъективное право, возникшее из договора, завещания и свидетельства о наследстве, административного акта и т. п. Так, после проведения государственной регистрации права собственности на недвижимость наследник, объявившийся позже, вправе оспорить в суде свидетельство о праве на наследство другого наследника.

д) в соответствии со ст.28 Закона права на недвижимость, установленные решением суда, арбитражного суда или третейского суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Следовательно, при наличии спора отсутствие государственной регистрации не может служить препятствием для его разрешения в суде. Отдельные ссылки судов на то, что, например, право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента его регистрации (ст.219 ГК) и поскольку эта регистрация из-за наличия спора не произведена, то и право собственности у лица не возникло, являются неосновательными.

# 2. Возникновение и оформление права собственности на вновь возводимые объекты недвижимости

## 2.1 Возникновение права собственности на вновь возводимые объекты недвижимости по договору долевого участия в строительстве

Право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Современным законодательством система традиции в отношении недвижимого имущества не применяется, и сама по себе передача недвижимости не имеет вещно-правового эффекта (не порождает права собственности). Право собственности на недвижимость возникает у приобретателя с момента государственной регистрации перехода права собственности, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Приурочивая возникновение права собственности к моменту передачи вещи, вне зависимости от ее определенности в договоре, и раскрывая в ст. 224 ГК понятие передачи, закон, однако, не определяет правовую природу передачи, а также ее соотношение с договором о передаче имущества. Отсутствует должное внимание к этим вопросам и на страницах отечественной (как советской, так и современной) литературы.

Термин «передача» в самом широком смысле означает определенные согласованные действия, направленные на то, чтобы какой-то объект перешел от одного субъекта к другому. Из всех способов передачи, перечисленных в норме ст. 224 ГК РФ, к недвижимому имуществу применимо только «вручение вещи приобретателю». Вещь считается, врученной с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (п. 1 ст. 224).

Как верно отмечает Л. Г. Сайфулова, существует общее, никем не оспариваемое правило: передать вещь в собственность может только собственник имущества[[4]](#footnote-4)1. Однако из этого правила есть исключения. В случаях, предусмотренных законом или договором, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся субъектом права собственности или иного ограниченного права на это имущество[[5]](#footnote-5)2. Такими случаями являются, например, продажа имущества с публичных торгов, проводимых в порядке исполнения решения суда; продажа предмета залога судебным исполнителем (ст. 350 ГК, п. 5 ст. 358 ГК); продажа арестованного имущества неисправного должника; сделки комиссионера (ст. 990 ГК); продажа хранителем не принадлежащей ему вещи (п. 2 ст. 899 ГК и ст. 920 ГК). Этот перечень, на наш взгляд, нет оснований считать исчерпывающим.

Распространена точка зрения, согласно которой «застройщик не приобретает права собственности на получаемые дольщиками квартиры и поэтому не может их передавать в собственность дольщику. Содержанием договора на долевое участие в строительстве жилого дома, в отличие от договора купли-продажи, является не передача застройщиком недвижимости в собственности, а оказание услуг по инвестированию денежных средств дольщиков в строительство жилого дома. Таким высказываниям можно возразить, поскольку приобретателей квартир по большому счету не интересует сам процесс вложения денежных средств, их интерес при заключении договора - именно в получении права собственности на конкретную вещь, а не в услугах по инвестированию. Застройщик не оказывает услуги, а обязуется передать товар.

По договору долевого участия в строительстве «передача» должна рассматриваться не как способ приобретения права собственности, а как «передача» квартиры во владение. При чем здесь речь идет о передаче именно вещи, а не прав, как иногда утверждают в литературе. Например, распространено такое суждение: «заключаемый в этом случае договор нельзя назвать договором долевого участия в строительстве квартир, поскольку не существует предмета такой сделки. Здесь речь может идти только об уступке прав на создаваемую жилую площадь, на основании чего вновь привлеченное лицо (дольщик) может требовать регистрации своих прав на построенную жилую площадь. Однако, обратившись к ст. 382 ГК РФ, мы видим, что цессия применима только для передачи прав обязательственных. Вещное право, в том числе собственность, по цессии не может быть передано.

Для обеспечения передачи и получения соответствующего имущества дольщик обязан в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями совершить необходимые действия, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами.

Фактическая передача имущества должна быть зафиксированная в юридически значимых документах. Помимо фактической передачи -принятия недвижимости, стороны договора долевого участия в строительстве должны подписать передаточный акт или иной документ о передаче. Таким образом, передача недвижимого имущества означает ее фактическое вручение и подписание документа о передаче.

Каких-либо требований к передаточному акту или иному документу о передаче, кроме того, что он должен быть облечен в письменную форму и содержать подписи сторон и дату составления, законодательство не содержит (по обязательствам о передаче недвижимого имущества в собственность). Передаточный акт служит ... доказательством исполнения сторонами обязанностей по передаче-принятию имущества, поэтому составляется одновременно с вручением недвижимости либо непосредственно после такой передачи. Можно согласиться с мнением Б. Л. Хаскельберга, что формулировку закона «после вручения и подписания» едва ли следует толковать как определение последовательности выполнения этих действий -сначала вручение имущества, а потом подписание акта. Имеется больше оснований для истолкования в том смысле, что оба действия являются в равной мере обязательными составными исполнения продавцом обязательства, а последовательность их совершения не имеет принципиального значения [[6]](#footnote-6)1.

Акт передачи квартиры дольщику в данном случае имеет большое значение, поскольку именно этим документом подтверждается выполнение обязательств застройщика по передаче квартиры дольщику. Право дольщика на квартиру не может возникнуть до тех пор, пока обязательства по передаче квартиры не будут выполнены и квартира не будет передана дольщику по акту или иному документу, свидетельствующему о передаче квартиры. Поскольку акт передачи квартиры является документом, подтверждающим исполнение обязательств по договору, то в этом документе необходимо также отразить выполнение дольщиком своих обязанностей по оплате квартиры в полном объеме, которые имеют значение для возникновения права дольщика.

К обязанностям застройщика относится передача вещи не только в фактическое владение, но и обеспечение прочного юридического господства над вещью - передача ее в собственность дольщику.

По общему правилу право собственности у приобретателя на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК). До этого момента у созданной недвижимости - жилого дома, квартир нет собственника с зарегистрированным правом. Поскольку юридически право собственности на объект недвижимости в таких случаях не существует, можно говорить о праве собственности на некий комплекс имущества, включая использованные материалы. В ряде случаев возникают споры, у кого именно - застройщика или дольщика должно возникнуть право собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости после их передачи подрядчиком заказчику (застройщику по договору долевого участия в строительстве).

Недостроенные объекты недвижимости («незавершенка») представляют собой совокупность строительных материалов, в которую внесен труд строителей. И поэтому право собственности на такие объекты принадлежит собственнику стройматериалов, которым не обязательно выступают заказчики.

Вопрос о том, кто является собственником результата работ по договору подряда до его сдачи был поднят М. И. Брагинским в лекции, прочитанной в Высшем Арбитражном Суде. Причем отмечалось, что проблемы возникают именно тогда, когда предметом договора служит недвижимость, поскольку это связано с вещным правом на землю, а равно с регистрацией соответствующего объекта.

Таким образом, следует, полностью согласится с высказыванием К. Скловского, что имеются определенные трудности в решении вопроса о том, кто является субъектом права на объект строительства до его передачи в порядке ст. 753 ГК РФ[[7]](#footnote-7)1.

Думается, что трудности возникают не только в определении субъекта права, но также и в содержании передаваемых на объект строительства прав.

Если мы обратим внимание на редакцию Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ в приведенном нами случае, то право собственности на жилой дом возникает с момента передачи подрядчиком жилого дома по окончании его строительства.

Но в силу положений ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируются на основании документов, подтверждающих факт его создания (ст. 25 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Очевидно, что договор подряда, заключенный между заказчиком и подрядчиком, а также документы, подтверждающие момент передачи, являются лишь одними из доказательств, подтверждающими факт создания объекта недвижимости, на основании которых возможно, но не очевидно, возникновение права собственности. И позиция суда по вопросу возникновения права собственности с момента передачи объекта строительства является по той причине, что при отсутствии права собственности на незавершенный объект до момента государственной регистрации вообще, такое право не может быть передано от подрядчика заказчику, так как нельзя передать то, чего нет. При всей схожести данной схемы с долевым участием в строительстве договоры подряда к ним не относятся. Сам процесс строительства, выполняемые работы не охватываются договором долевого участия. Дольщик вступает в отношения не с подрядчиком, а с заказчиком строительства, который обязуется не производить работы, а лишь передать объект. Дальнейшие действия фирмы-застройщика не охватываются отношением сторон. Дольщик платит не за выполненную работу, а за конкретную квартиру. Смета на строительство квартиры не составляется. Показательно, что суды, квалифицируя договоры о приобретении квартиры в строящемся доме как подряд, применяют при удовлетворении требований, связанных с качеством передаваемого помещения нормы о купле-продаже, ссылаясь на то, что в силу ст. 739 ГК в случае ненадлежащего выполнения или невыполнения работы по договору бытового подряда заказчик может воспользоваться правилами, предоставленными покупателю в соответствии со ст. 503-505 ГК РФ.

В отношении правового положения застройщика по договорам долевого участия в строительстве, применительно к вопросу о возможности регистрации им прав на объект недвижимости, необходимо отметить конкуренцию норм ч. 1 ст. 218 и ст. 219 ГК РФ. Застройщик, заключая договоры долевого участия в строительстве и привлекая средства для финансирования строительства, имеет обязательственные отношения с дольщиками в виде права на объект недвижимости. Исполнение указанной обязанности возможно, в силу положения ст. 219 ГК РФ, только после соответствующей регистрации. Но если следовать содержанию п. 1 ст. 218 ГК РФ, застройщик не может осуществить регистрацию на вновь созданный объект недвижимости при наличии у него на момент регистрации неисполненных договоров долевого участия, поскольку наличием подобных договоров бесспорно подтверждается то обстоятельство, что объект недвижимости в той части, в которой у застройщика существуют обязательства перед дольщиками, построен им не для себя.

Таким образом, на наш взгляд, невозможно указать основание возникновения собственности на стороне застройщика ни экономически, ни юридически. Если с момента заключения договора дольщик обязан оплатить стоимость квартиры, то одновременное возникновение у застройщика права и на оплату квартиры, и на вещный результат лишено очевидного основания. В юридическом отношении непонятно, по какому основанию собственником становится застройщик. Как отмечалось, основанием для возникновения права собственности должно быть признано изготовление (производство) вещи. Но здесь мы, кажется, и находим решающее обстоятельство: в силу нормы п. 1 ст. 218 ГК РФ изготовление вещи лишь тогда порождает право собственности для изготовителя, когда она им создана для себя. Очевидно, что суть, специфика долевого участия в строительстве, состоит как раз в том, что вещь создается для другого. Следовательно, основание п. 1 ст. 218 ГК РФ не имеет силы для застройщика и, напротив, применимо к дольщику (подобно тому как передача вещи комиссионеру непосредственно порождает право собственности у комитента, поскольку комиссионер действует в чужом интересе)[[8]](#footnote-8)1. Найти подтверждение верности такого подхода можно и в судебной практике.

Применительно к долевому участию встречаются ситуации, когда право собственности на весь дом, на каждую квартиру в отдельности регистрируется сначала за застройщиком, инвестором, а затем переход права к дольщику оформляется как купля-продажа. В этом случае проблем нет. Обычная ситуация перехода права от бывшего собственника к новому. Но такая практика «двойной» регистрации критикуется в литературе и представляется неправильной (влечет временные и материальные потери, от которых страдает в конечном итоге приобретатель жилья)[[9]](#footnote-9)2. Как верно отмечает Л. Г. Сайфулова, застройщику не нужно это право собственности, он не относится к построенным квартирам как "к своим", его интерес - в получении денег. Более распространенным вариантом является регистрация права собственности на отдельные квартиры непосредственно за дольщиком, конечным приобретателем. При этом ни у участников строительства, ни у регистрирующих органов не вызывает сомнений право застройщика передать дольщикам квартиры без предварительной регистрации за собой соответствующего права собственности.

По нашему мнению, возникновение права собственности у дольщика относится к первоначальным способам приобретения права собственности. Право собственности возникает на вещь, которой раньше не было, т. е. возникает на эту вещь впервые. Однако п. 1 ст. 218 относится к случаям, когда вещь изготавливается или создается лицом «для себя». Для дольщика же квартира построена третьими лицами.

В нашем случае приобретается вещь, не имеющая собственника (зарегистрировавшего свое право). Может возникнуть вопрос об основании возникновения права собственности у дольщика.

Основанием возникновения права собственности на жилище посредством участия в долевом строительстве этого жилья следует считать юридический состав, т. е. совокупность юридических фактов, необходимых для наступления определенных юридических последствий. Центральным элементом в данном юридическом составе является договор, закрепляющий обязательственные правоотношения между участниками по долевому строительству. Другой важнейшей составляющей юридического состава как основания возникновения права собственности дольщика на объект недвижимого имущества является государственная регистрация его права собственности на основании того, что объект создан для него, но третьими лицами.

В связи с этим представляется, что часть 1 пункта 1 статьи 218 ГК РФ следует изложить в такой редакции: «Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя своими силами или с участием третьих лиц с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом».

Считаем также, что трансформация права собственности должна происходить автоматически (по аналогии с возникновением собственности на квартиру у члена ЖСК, полностью выплатившего паевой взнос). В этом случае нельзя ставить возникновение этого права в зависимость от государственной регистрации права собственности на него и выдачи соответствующего свидетельства. Такие свидетельства должны лишь оформлять уже существующее право собственности, но не порождать его. Таким образом, за приобретателем регистрируется первичное право собственности на квартиру, он не получает это право от кого-либо, а государство «признает и подтверждает» за ним вновь возникшее право собственности.

В связи с этим необходимо включить в ст. 219 ГК РФ часть 2 следующего содержания: Право собственности на вновь возводимые объекты недвижимости возникает с момента окончания строительства. Свидетельство о праве собственности на вновь возводимый объект недвижимости юридически закрепляет возникшее право».

Право собственности регистрируется обычно на конкретные квартиры в доме, а не на само здание. То, что эти квартиры находятся в одном доме, не порождает права общей собственности на весь дом. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности лишь общие помещения, несущие конструкции дома, различное оборудование, обслуживающее более одной квартиры (ст. 290 ГК). На сами квартиры общая собственность у сторон договора долевого участия в строительстве не возникает.

При этом вещное право может возникать лишь на квартиры, но не на «метры». Так, при рассмотрении одного из дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ счел неправильным решение нижестоящего суда о признании за дольщиком права собственности на жилую площадь в натуре в размере определенного количества квадратных метров. Сославшись на ст. 209 ГК, Президиум обратил внимание на то, что право собственности возникает только в отношении конкретного имущества, обособленного от иных вещей этого же рода. Следовательно, суд не мог признать право собственности на .. .кв. м жилой площади, не определив ее состав в натуре.

Процесс трансформирования обязательственных отношений в вещные является в настоящее время достаточно сложным для правовой квалификации. Это связано отчасти с тем, что правовая регламентация подобных отношений осуществляется не только нормами, изложенными в ГК РФ, но и в иных нормативных актах, допускающих регулирование вопросов приемки передачи законченных строительством объектов на уровне исполнительной власти субъектов РФ, а также местных администраций. Таким образом, проблема регистрации прав на вновь создаваемые объекты недвижимости связана с приданием указанным правам элемента публичности, поскольку существующий порядок ввода объектов недвижимости в эксплуатацию предполагает наличие соответствующих актов, юридическая сила которых в обязательственном порядке должна подтверждаться решениями (актами) органов местного самоуправления.

В этом случае правомерно возникает вопрос о том, как учреждениям юстиции проводить регистрацию оформления прав на вновь возведенный объект недвижимости и какие документы подтвердят статус правообладателя у дольщика.

Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество определен ст. 13 Закона о регистрации. В соответствии с установленным законом порядком регистрация начинается с приема документов, необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям Закона о регистрации и регистрации поступивших документов в Книге учета документов, принятых на регистрацию. Особенности государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества установлены ст. 25 Закона о регистрации. В соответствии с п. 1 вышеназванной статьи право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Однако ст. 25 не содержит указания на то, какие это могут быть документы, и не устанавливает какие-либо требования к ним.

Для решения вопроса о том, какой именно документ может подтвердить создание объекта и являться основанием для регистрации права на него, следует исходить из:

* статьи 17 Закона о регистрации, которой установлены основания для государственной регистрации прав;
* норм ГК РФ, регулирующих отношения по строительству объекта недвижимости с привлечением подрядчика;
* административных норм, регулирующих процесс строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 17 Закона о регистрации обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав является план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Исходя из этого, технический паспорт бюро технической инвентаризации и иные документы технического учета, изготовленные на вновь возведенный объект недвижимости, не могут являться основанием для государственной регистрации права, хотя и свидетельствуют, что объект в натуре создан.

Соответствие объекта градостроительным и строительным нормам и правилам является необходимым условием, соблюдение которого исключает возможность отнесения объекта к самовольной постройке, право собственности на которую, в силу статьи 222 ГК РФ у лица, ее создавшего, не возникает. О необходимости соблюдения установленного порядка возведения объекта недвижимости, в том числе и порядка приемки объекта в эксплуатацию, указано в пункте 1 статьи 218 ГК РФ.

В настоящее время практика государственной регистрации на вновь созданные объекты недвижимости исходит из того, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости, является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта (далее - акт приемки в эксплуатацию). Именно этот документ свидетельствует о том, что объект создан как объект недвижимости определенного назначения с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил и может эксплуатироваться (использоваться) собственником в соответствии с его целевым назначением.

Кроме того, акт приемки в эксплуатацию объекта является также и документом, свидетельствующим о передаче объекта из владения подрядчика во владение заказчика. Именно с момента подписания акта объект выбывает из владения подрядчика и последний утрачивает возможность воспользоваться правом удержания объекта (статья 712 ГК РФ), а также перестает нести риск случайной гибели объекта.

Таким образом, акт приемки объекта в эксплуатацию свидетельствует:

* о создании объекта недвижимости в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами; - о возникновении у заказчика (в случае, если объект создавался подрядчиком по договору строительного подряда) права владения объектом;
* документом, которым осуществляется передача права владения объектом от подрядчика к заказчику, т. е. актом передачи прав на недвижимое имущество заявителю от прежнего правообладателя;
* актом, изданным органом государственной власти или местного самоуправления, в зависимости от того, по распоряжению какого органа была создана приемочная комиссия.

Как уже отмечалось, договор долевого участия в строительстве заключается в простой письменной форме и не подлежит государственной регистрации ни в учреждении юстиции по государственной регистрации прав, ни в каком-либо ином органе. Осуществить государственную регистрацию обязательственных прав дольщиков, возникших на основании договора долевого участия в строительстве, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не представляется возможным по следующим основаниям:

* право дольщика на получение квартиры возникает из обязательственного правоотношения и является обязательственным, а не вещным правом и в соответствии с нормами ГК РФ не подлежит государственной регистрации;
* Закон о регистрации не наделил учреждения юстиции по государственной регистрации прав полномочиями по осуществлению какой-либо еще регистрации, помимо государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством;
* статьей 12 Закона о регистрации, Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18. 02. 98 № 219, установлено, что для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо открыть раздел ЕГРП на объект недвижимого имущества и на основании документов технического учета внести в него записи об объекте. В данном случае в ходе строительства дома объект недвижимого имущества еще не создан, соответственно, открыть раздел ЕГРП на данный объект не представляется возможным.

Выход из создавшейся ситуации видится в ведении учетной регистрации договоров долевого участия в строительстве, заключенных при строительстве жилого дома. Правовой базой введения учетной регистрации может служить Положение о создании и порядке ведения регистра жилых домов, строящихся на территории субъектов Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 22. 10. 97 г. № 1348 [[10]](#footnote-10)1.

В соответствии с вышеназванным Положением органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления обязаны создать регистр жилых домов, строящихся на территории субъекта. В регистр должна вноситься вся информация о строящемся жилом доме с момента выдачи соответствующим органом самоуправления разрешения на строительство дома. Представляется, что в рамках этого регистра может быть осуществлен учет договоров долевого участия в строительстве, заключенных на строительство конкретного объекта.

## 2.2 Оформление права собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости

В соответствии со ст.219 ГК право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает с момента ее совершения. С этим связано то, что лишь с указанного момента недвижимость становится объектом гражданского оборота.

Документы, представляемые для государственной регистрации вновь создаваемого объекта недвижимого имущества, должны соответствовать общим требованиям, предусмотренным в ст.18 Закона.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Правоустанавливающим документом на недвижимое имущество, внесенное в уставный капитал акционерных обществ, образованных в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, является план приватизации, утвержденный решением (распоряжением) соответствующего комитета по управлению имуществом.

Обязательная нотариальная форма сделки требуется, если заключены:

1) договор ипотеки (п.2 ст.339 ГК, Федерального закона от 24 июня 1997г. (16июля 1998г.) N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)");

2) договор ренты (пожизненной ренты, пожизненного содержания с иждивением) (ст.584 ГК);

3) договор уступки требования по нотариально удостоверенной сделке (ст.389 ГК).

Заключенные до введения в действие комментируемого Закона договоры купли-продажи, мены, дарения жилого дома (части дома), дачи, находящихся в городе, рабочем или дачном поселке, если хотя бы одной из сторон является гражданин, в соответствии со ст. 239, 257 ГК РСФСР 1964г. также должны быть нотариально удостоверены.

Особые требования, относящиеся, в частности, к техническому (оперативному) учету жилых строений и жилых помещений, осуществляемому государственными и муниципальными организациями технической инвентаризации (БТИ), содержатся в Положении о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997г.

Одним из документов, который подтверждает право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, служит в соответствии со ст.62 Градостроительного кодекса выдаваемое органами государственной власти разрешение на строительство. Оно удостоверяет право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территорий и выдается соответствующими органами государственной власти.

Собственник земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором, приобретает право собственности на здание, сооружение или иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке (п.2 ст.263 ГК). Право собственности на созданный объект недвижимости по ее природе (т. е. вещи, связанной с землей) может возникнуть при наличии у лица и иного вещного права на землю (в частности, права аренды). В этой связи ГК (ст.552) устанавливает, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости продавцом передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Одновременно в ГК (п.2 ст.552) предусмотрены два возможных варианта указанного договора с учетом наличия у продавца соответствующих прав на земельный участок.

Если продавец является собственником земельного участка, то вместе с продажей недвижимости (включая здания и сооружения) к покупателю переходит право собственности или право аренды, либо предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка. Отсутствие в договоре указания на характер передаваемого продавцом-собственником права на земельный участок означает, что покупатель приобретает право собственности на ту часть земельного участка, которая занята находящейся на ней недвижимостью и необходима для ее использования. Если продавец не является собственником земельного участка, к покупателю переходит только право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, на каких осуществлял это право продавец[[11]](#footnote-11)1.

Содержащееся в приведенных нормах ГК решение соответствует ст.37 действующего Земельного кодекса Российской Федерации, в силу которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям и гражданам вместе с этими объектами переходит право пользования земельными участками.

Пункт 1 комментируемой статьи связывает момент регистрации вновь созданного объекта недвижимого имущества с представлением документов, которые порождают факт его создания. В случаях, когда объект создавался на основе подрядного договора, должны быть представлены, в частности, документы, подтверждающие сдачу объекта подрядчиком и его принятие заказчиком. Общий порядок сдачи и приемки результата работ по строительному подряду определяется ст.753 ГК.

В соответствии с п. 4 ст. 753 сдача и приемка оформляются двусторонним актом, подписанным обеими сторонами договора. При отказе одного из контрагентов от подписания акта его подписывает другая сторона с соответствующей отметкой на этот счет. Признание в указанном случае акта недействительным может быть осуществлено только судом по требованию соответствующей стороны. Представление односторонне составленного акта при отсутствии решения суда о признании его недействительным может служить основанием лишь для приостановления государственной регистрации (ст. 19).

Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Статья 19 предусматривает возможность приостановления государственной регистрации как по инициативе правообладателя, так и по инициативе учреждения юстиции.

В соответствии с действующими правилами допускается, по требованию стороны, обратившейся по этому поводу в суд, представление к сдаче объектов строительства, законченных строительством в соответствии с утвержденным проектом и годных к эксплуатации. Применительно к отдельным объектам их сдача и приемка возможны только при наличии положительных заключений надзорных инстанций. В этих случаях представление соответствующего акта служит непременным условием осуществления регистрации прав на такой объект.

Пункт 2 статьи 19 относится к незавершенным строительством объектам недвижимого имущества. Пункт 16 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998г. "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" содержит указание на то, что не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу. Соответственно, они подчиняются нормам, регулирующим правоотношения собственности на недвижимое имущество, совершение сделок с ним с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и сделки с ними.

Таким образом, п.2 статьи 19 распространяется на случаи, когда строительство ведется инвестором самостоятельно или на основе договора строительного подряда, который к моменту регистрации уже прекращен и соответственно незавершенное строительство как таковое принято инвестором (заказчиком).

Содержащееся в пункте указание на то, что регистрация права на объект производится в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства, отнюдь не исключает возможности государственной регистрации права собственности на не законченный строительством объект и вне зависимости от совершения сделок, направленных как на отчуждение соответствующего права собственности, так и на его обременения (например, при ипотеке).

Специальный случай регистрации незавершенного строительством объекта предусмотрен Указом Президента Российской Федерации от 16 мая 1997г. "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами". Им установлена государственная регистрация права собственности на объекты незавершенного строительства при их приватизации. Такая регистрация осуществляется на основе документов, подтверждающих приобретение соответствующего объекта незавершенного строительства, права пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, наличия разрешения на производство строительных работ, а также содержащих описание объекта незавершенного строительства. Особо выделено то обстоятельство, что предметом продажи при приватизации незавершенного объекта служит одновременно земельный участок (доля земельного участка), ранее выделенный землепользователю на правах постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования, в том числе аренды[[12]](#footnote-12)1.

Пункт 2 ст.5 Закона "Об ипотеке" особо выделяет возможность залога здания или сооружения, не законченных строительством. Имеются в виду объекты, расположенные на земельном участке, отведенном в установленном законодательством Российской Федерации порядке для строительства. Их ипотека возможна лишь с одновременной ипотекой права по одному и тому же договору, включая земельный участок, на котором находится это здание или сооружение как часть земельного участка, функционально обслуживающего закладываемый объект, или принадлежащее залогодателю право аренды этого участка или соответствующей его части. И только когда незавершенное строительство производилось на земельном участке, принадлежащем залогодателю на праве постоянного пользования, предметом ипотеки становится сам объект (незавершенное строительством здание или сооружение) как таковой ( ст.69 Закона "Об ипотеке").

# Заключение

На основании изучения темы курсовой работы можно сделать следующие выводы:

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает необходимость государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, в том числе и на вновь создаваемые объекты недвижимости. Право собственности возникает с момента регистрации недвижимого имущества.

Статьей 219 Гражданского кодекса предусмотрена государственная регистрация на вновь создаваемые объекты недвижимости. Данная статья представляет собой исключение из норм статьи 218 ГК РФ, которая не определяет в какой момент возникает право собственности на новую вещь. возникает право собственности на новую вещь. По смыслу ст. 218 право собственности возникает в тот момент, когда в результате изготовления или создания появляется объект, который может квалифицироваться как новая вещь. Статья 219 ГК решает этот вопрос по-иному, если вновь создаваемый объект представляет собой недвижимость. В этом случае право собственности возникает в момент регистрации, если подобное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации.

Процесс государственной регистрации урегулирован Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данным Законом закреплено, что государственная регистрация недвижимого имущества осуществляется учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и их территориальными округами по месту нахождения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав на вновь создаваемые объекты недвижимости осуществляется на основании ст. 25 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Статья предусматривает регистрацию права собственности на:

- объекты незавершенного строительства;

- земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества;

- договоров участия в долевом строительстве (ст. 25\_1 Закона);

- создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для его строительства, реконструкции (ст. 25\_2).

Регистрация прав на объект незавершенного строительства в случае необходимости совершения сделки 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 незавершенного строительства.

На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом, застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство. По определению Федерального Закона "Об архитектурной деятельности" основание для реализации архитектурного проекта, выдаваемое заказчику (застройщику) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в целях контроля за выполнением градостроительных нормативов, требований утвержденной градостроительной документации, а также в целях предотвращения причинения вреда окружающей природной среде. Разрешение на строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного поселения и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Определение перечня объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство, относится к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил. Разрешение на строительство выдается соответствующим органом архитектуры и градостроительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

Таким образом, документальное оформление вновь возводимых объектов недвижимости является одним из наиболее важных этапов ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

# Библиография

Нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Российская газета, № 237, 25.12.1993.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51 – ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 05.12.1994, № 32, ст.3301
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. – ст. 410.
4. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 07.05.1998 // Собрание законодательства РФ. 1998. - № 19. - ст. 2069.
5. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - ст. 4147.
6. Федеральный Закон Российской Федерации от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ, 20.07.1998, № 29, ст. 3400.
7. Федеральный Закон Российской Федерации от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, № 30, ст. 3594,
8. Федеральный Закон Российской Федерации от 17.11.1995 «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 20.11.1995, № 47, ст. 4473.
9. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 1998. - № 3

Научная литература

1. Брагинский М.И. Государственная регистрация вновь создаваемых объектов недвижимости // Право. – 2006. - № 5. – С. 19-25.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. – М.: Инфра-М, 2005.
3. Гражданское право.Ч.1./ Под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К.Толстого. - М: Проспект, 2004.
4. Гришаев С.П. Гражданское право. М.: Изд. Юридическая литература, 2004.
5. Гришаев С.П. Оформление права собственности на вновь возводимый объект недвижимости // Законность. – 2003. - № 9. – С. 18-26.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой) / Под ред.Т.Е. Абовой, А.Ю, Кабалкина. – М.: Юрайт, 2002г.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, Части первой / Отв. ред. О.Н.Садиков. - М.: НОРМА - ИНФРА М, 2000
8. Крашенинников П.В. Регистрировать по-новому // Экономика и право. - 2006. - № 29. - С. 22-29.
9. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. – М.: ЮНИТИ, 2005.
10. Науменко Н.В. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. – М.: Приор, 2006.
11. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Российская юстиция. – 2005. – № 5. – С. 61-67.
12. Рузанова В.Д. К вопросу о юридической природе договоров о долевом участии в строительстве // Правовые проблемы регулирования предпринимательской деятельности на современном этапе. – Сб. научных статей Сам ГУ. – Самара, 2006.
13. Сайфулова Л.Г. Право собственности. – СПб.: Нева, 2005.
14. Скловский К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. - № 7. – С. 42-51.
15. Скловский К.И Собственность в гражданском праве. – М.: Юридическая литература, 2005.
16. Смоляков Г.Д. Совместная деятельность в строительстве // Бизнес-адвокат. – 2005. - № 8. – С. 63-67.
17. Хаскельберг Б.Л. Исполнение договора купли-продажи недвижимости и переход права собственности // Экономика и право. – 2006. - № 10. – С. 10 24.

1. 1 Гришаев С.П. Гражданское право. М.: Изд. Юридическая литература, 2004, с. 249. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. – М.: ЮНИТИ, 2005, с. 34. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Гражданское право.Ч.1./ Под. ред. А.П. Сергеева, Ю.К.Толстого. - М: Проспект, 2004, с. 195 [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Сайфулова Л.Г. Право собственности. – СПб.: Нева, 2005, с. 97. [↑](#footnote-ref-4)
5. 2 Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. – М.: Инфра-М, 2005, с. 64. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Хаскельберг Б.Л. Исполнение договора купли-продажи недвижимости и переход права собственности // Экономика и право. – 2006. - № 10. – С. 10. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Скловский К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. - № 7. – С. 44. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Скловский К.И Собственность в гражданском праве. – М.: Юридическая литература, 2005, с. 408. [↑](#footnote-ref-8)
9. 2 Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Российская юстиция. – 2005. – № 5. – С. 62. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Науменко Н.В. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. – М.: Приор, 2006, с. 127. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Крашенинников П.В. Регистрировать по-новому // Экономика и право. - 2006. - № 29. - С. 24. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. – М.: ЮНИТИ, 2005, с. 96. [↑](#footnote-ref-12)