# О ВОЗМОЖНОСТИ ПЕРЕХОДА НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ПОРЯДКЕ УНИВЕРСАЛЬНОГО ПРАВОПРЕЕМСТВА

**Ю.Ф. Дружинина**
(соискатель Юридического института Томского государственного университета)

*Рассматриваются вопросы теории, законодательного регулирования и практики перехода незарегистрированного права на недвижимое имущество в порядке универсального правопреемства. Исследуется понимание недвижимого имущества, определяется момент возникновения прав на него, а также уточняются позиции науки и практики относительно времени государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В завершение автором предлагается законодательно предусмотреть признание даты подачи заявления о регистрации прав на недвижимое имущество в качестве даты его регистрации.*

Возрождение категории «недвижимое имущество» произошло более 15 лет назад с принятием Основ гражданского законодательства Союза СССР и республик 1991 г. и, как следствие, повлекло за собой всплеск интереса к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Кроме проблем, бывших предметом дискуссий отечественных юристов до 1917 г., действительность поставила перед юридической наукой ряд дополнительных вопросов, решение которых имеет большое значение как для науки, так и для практики. Оставаясь неразрешенными, отдельные проблемы значительно усложняют деятельность субъектов гражданского оборота, создавая дополнительные препятствия для их нормального функционирования.

Так, в декабре общим собранием акционеров открытого акционерного общества (далее – реорганизованное ОАО) принято решение о реорганизации в форме выделения и утвержден разделительный баланс. Запись о государственной регистрации выделенного открытого акционерного общества (далее – выделенное ОАО) была внесена в единый государственный реестр юридических лиц в июле следующего года.

В апреле того же года в эксплуатацию распоряжением уполномоченного органа введено сооружение, заявление о регистрации права собственности на которое подано в Управление Федеральной регистрационной службы (далее – УФРС) в июне и на момент завершения реорганизации (на момент государственной регистрации вновь возникшего в результате реорганизации общества) право собственности на сооружение зарегистрировано не было. Вместе с тем в соответствии с п. 52 Приказа Минфина РФ от 13.10.2003 г. № 91н «Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» сооружение после подачи заявления в УФРС было принято к учету в качестве основного средства, что нашло свое отражение во вступительном бухгалтерском балансе выделенного ОАО.

После регистрации права собственности реорганизованного ОАО сооружение было передано выделенному ОАО по акту приема-передачи, и последнее обратилось в УФРС с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на сооружение. В качестве правоустанавливающих документов выделенное ОАО представило разделительный баланс, а также решение о реорганизации. В регистрации перехода права собственности УФРС было отказано, в связи с чем выделенное ОАО обратилось в арбитражный суд с заявлением к УФРС о признании незаконными действий по отказу в государственной регистрации перехода права собственности на сооружение и обязании произвести государственную регистрацию перехода права собственности на данный объект.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал,

указав, что на дату составления разделительного баланса сооружение фактически не существовало, т.к. оно было введено в эксплуатацию после утверждения общим собранием акционеров разделительного баланса и, следовательно, реорганизованное ОАО не могло передать право собственности на данный объект.

Суды апелляционной и кассационной инстанции с доводами суда первой инстанции согласились и не нашли оснований к отмене решения.

Оставляя в стороне вопрос о возможности корректировки разделительного баланса в связи с неизбежными изменениями вида, состава, стоимости имущества реорганизуемого общества, поскольку он не является предметом настоящего исследования, остановимся подробнее на проблеме возникновения права собственности на объект недвижимого имущества.

Несмотря на многовековую историю исследования категории недвижимости и обширную литературу, посвященную проблемам данной сферы в настоящее время многие проблемы, связанные с самим понятием недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остаются предметом острых дискуссий.

При самых разнообразных методических подходах и научных аргументациях гражданское законодательство и цивилистика предложили, по существу, лишь два критерия деления объектов прав на движимое и недвижимое: а) перечисление объектов, относимых к недвижимому имуществу; б) определение единого, абстрактного, основанного на связи с землей принципа отнесения иных, не охваченных перечнем объектов к недвижимости [1, с. 24].

Статья 130 Гражданского кодекса РФ использует оба этих критерия, перечисляя объекты, являющееся недвижимостью (земельные участки, участки недр), выделяя признаки, в соответствии с которыми какие-либо объекты гражданских прав могут быть отнесены к категории недвижимости (все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно), и приводя их неисчерпывающий перечень (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Кроме того, законодатель прямо указывает на то, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Однако и внутри категории недвижимого имущества может быть проведена классификация объектов в зависимости от того, являются ли данные объекты природными либо рукотворными.

В отличие от природной недвижимости, созданные человеком объекты возникают в результате строительной деятельности человека, которая, как и всякий вид человеческой деятельности, по справедливому замечанию И.Д. Кузьминой, может быть правомерной и противоправной. В последнем случае осуществляется возведение объектов без правового основания или в противоречии с ним. Поскольку правовой эффект имеет результат всякой строительной деятельности, в результате противоправно осуществляемой строительной деятельности появляется объект, называемый самовольной постройкой [2, с. 53].

Для создания в результате строительной деятельности объекта недвижимости необходимо соблюдение порядка и условий ее осуществления, предусмотренных действующим законодательством. По окончании строительства объект строительства вводится в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства… в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного… объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию свидетельствует об окончании строительства и создании объекта капитального строительства.

Градостроительный кодекс не называет объект капитального строительства недвижимым имуществом, однако определение, содержащееся в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек), совпадает с определением недвижимого имущества, которое содержится в ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в той части, в которой речь идет о рукотворной недвижимости. Кроме того, при анализе определения понятия объекта капитального строительства можно сделать вывод о том, что законодатель, формулируя понятие объекта капитального строительства, стремится отграничить его от иных объектов временного характера (киоски, навесы), т.е. объектов, не связанных прочно с землей, что соответствует понятию недвижимого имущества, содержащемуся в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

Однако законодатель не называет объект капитального строительства недвижимостью, в связи с чем возникает вопрос о правовом режиме объекта, введенного в эксплуатацию, право собственности на который не зарегистрировано в установленном порядке.

Проблема момента возникновения недвижимого имущества также является предметом полемики. Здесь можно выделить две позиции: сторонники первой считают, что «недвижимое имущество» – это понятие юридическое, а не фактическое. В качестве недвижимого должно рассматриваться лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация [3, с. 276]. В самостоятельном гражданском обороте могут участвовать (быть предметом такого оборота) только такие недвижимые вещи, права на которые оформлены в установленном порядке. Государственная регистрация в отношении недвижимости в своем роде является фактором, формирующим, создающим сам объект [4]. Ряд авторов в обоснование своей позиции приводят высказывание Г.Ф. Шершеневича, который писал о том, что в качестве недвижимости не должны рассматриваться строения, которые воздвигнуты на чужой земле в силу какого-либо договорного отношения [5, с. 97]. Строение на земельном участке до момента его государственной регистрации рассматривается сторонниками данной позиции как движимое имущество [6].

Для правового режима завершенного строительством объекта определяющее значение имеют ст. 131 и ст. 219 Гражданского кодекса РФ. Первая из них закрепляет обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимость. В то же время вторая предусматривает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Тем самым акту государственной регистрации в этом случае придается значение юридического факта, завершающего необходимый для возникновения права собственности на объект юридический состав.

Сторонники второй позиции считают, что придание акту государственной регистрации правоустанавливающего юридического факта означает, по существу, признание, что право собственности на недвижимое имущество возникает в силу, на основании акта регистрации, что противоречит ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7, с. 111].

Для регистрации права собственности на здания и сооружения необходимо наличие не строительных материалов, а недвижимой вещи, факт создания которой подтверждается данными государственного технического учета [2, с. 20].

Признаки недвижимости как объекта гражданских прав определены в законе, следовательно, недвижимость не может возникнуть в силу государственной регистрации прав на нее. Государственная регистрация – явление вторичного порядка,

которое не отменяет и не изменяет статуса вещи, а лишь фиксирует права на нее. В противном случае пришлось бы говорить о том, что государственная регистрация является первоначальным способом приобретения прав на недвижимое имущество [6].

Первая точка зрения имеет среди прочих доводов в ее пользу то преимущество, что позволяет точно определить момент возникновения недвижимости, которая появляется с даты регистрация права на нее в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. На первый взгляд, альтернативная точка зрения страдает тем недостатком, что не позволяет точно сказать, в какой момент совокупность стройматериалов превращается в объект недвижимости. Ответ на этот вопрос как раз и дает ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. С момента ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию его необходимо рассматривать как объект недвижимого имущества, право собственности на который подлежит государственной регистрации. Что же касается такого объекта недвижимости, как объект незавершенного строительства, то судебная практика в отсутствие прямых указаний закона предлагает считать незавершенные строительством объекты недвижимым имуществом в том случае, если они не являются предметом действующих договоров строительного подряда (п. 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.02.1998 г. № 8).

Таким образом, в рассматриваемом нами случае объект недвижимого имущества на момент составления разделительного баланса существовал и, следовательно, мог быть передан по разделительному балансу выделенному ОАО. А с учетом требований абз. 3 п. 2 ст. 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» иного способа регистрации перехода права собственности к выделенному обществу, кроме государственной регистрации ранее возникших прав реорганизованного ОАО на данный объект в Едином государственном реестре прав и последующей регистрации перехода права собственности, не существовало.

Здесь уместно рассмотреть еще один вопрос, связанный с регистрацией прав на недвижимое имущество. Согласно п. 7 ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия – наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав (далее – ЕГРП).

Как отметил Б.Л. Хаскельберг, датой регистрации права на недвижимое имущество может быть признан день внесения соответствующей записи в ЕГРП или время подачи заявления о регистрации. Определенный интерес представляет вопрос: какое из двух возможных решений предпочтительнее [7, с. 138-139]. Вопрос этот переходит в практическую плоскость в таких не столь редко встречающихся ситуациях, когда смерть физического лица следует после подачи заявления о регистрации права, но до внесения соответствующей записи в ЕГРП. Аналогичная ситуация становится актуальной для юридических лиц в случае, если лицо, отчуждающее недвижимое имущество, ликвидируется или реорганизуется после подачи заявления. В настоящее время Федеральная регистрационная служба при получении подобной информации отказывает в регистрации перехода права собственности. Однако суды общей юрисдикции зачастую удовлетворяют требования истцов о признании отказа недействительным, мотивируя решения тем, что отчуждатель выразил свою волю в момент подачи заявления о регистрации перехода права собственности. Данная позиция сформировалась не без влияния Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в РФ”», которое применяется судами в качестве аналогии права.

В свете изложенного представляется целесообразным изменить редакцию ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части признания датой регистрации прав на недвижимое имущество даты подачи заяв-

ления о его регистрации. Такое положение также будет соответствовать и налоговому законодательству, т.к. в соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, а в соответствии с п. 52 Приказа Минфина РФ от 13.10.2003 г. № 91н «Об утверждении методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» допускается объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, переданы документы на государственную регистрацию, и фактически эксплуатируемые, принимать к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

1. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.
2. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск, 2002.
3. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М., 1998.
4. Сенчищев В.И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995.
6. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».
7. Хаскельберг Б.Л. Гражданское право: Избр. тр. Томск, 2008.