

# § 12 ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

Колесникова Ю.А.

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ВО ВНОВЬ СОЗДАНЫХ И НЕЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТАХ

**Аннотация:** Настоящая статья посвящена исследованию некоторых проблем возникновения права собственности публично-правовых образований на жилые помещения во вновь созданных и незавершенных строительством объектах. В процессе исследования установлено не соблюдение положений статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации в сфере инвестиционной деятельности при строительстве объектов жилищного фонда по сделкам, одной из сторон которых выступает публично-правовое образование. Также выявлена противоречивая судебная практика по вещным искам субъектов публичного и частного права, содержащим требования о признании права собственности на жилые помещения, находящиеся в составе введенных в эксплуатацию домов. Исследование произведено с использованием диалектического метода, логического метода, метода анализа, обобщения, сравнительно-правового метода, формально-юридического метода. В целях защиты публичных и частных имущественных прав предложено внесение изменений в законодательство в части распространения установленных законом требований к распоряжению объектами общей долевой собственности как в отношении вновь созданных объектов недвижимого имущества, так и в отношении объектов незавершенного строительства.

**Ключевые слова:** Юриспруденция, жилое помещение, публично-правовое образование, недвижимое имущество, собственность, общая долевая собственность, объекты незавершенного строительства, инвестиционная деятельность, распоряжение, соинвестирование.

**Abstract:** This article is dedicated to the research of certain issues associated with right to ownership within public law formations in cases of residential properties in newly started and unfinished building projects. In the course of this research the author establishes incompliance with the positions of the Article 246 of the Civil Code of the Russian Federation in the area of investments into construction projects on contractual basis, one of the facets of which is the public law formation. The author also determines that the contradictory legal precedent in material litigation of the subjects of public and private law, containing demands to recognize the right to ownership of housing that are within buildings that are being completed. For the purposes of protecting public and private property rights, the author proposes introducing changes to the legislation pertaining to coverage of legal requirement for management of properties of common partial ownership in both, the properties of re-started construction of real estate, as well as in regards to unfinished construction projects.

**Keywords:** Jurisprudence, residential building, public law formation, real estate, property, common partial ownership, abandoned construction, investment, management, co-investing.

Российское гражданское законодательство закрепляет запрет на распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, без согласия кого-либо из участников долевой собственности (статья 246 Гражданского кодекса Российской Федерации[1]).

Законодательство в сфере инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществля-

емой в форме капитальных вложений, установило особый правовой режим долевой собственности на объекты незавершенного строительства, создаваемые в рамках инвестиционной деятельности на основании договоров, заключенных с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием

до 1 января 2011 года (далее – субъекты инвестиционной деятельности)[2].

Однако на практике положения статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации «не работают» в сфере инвестиционной деятельности при строительстве объектов жилищного фонда по сделкам, одной из сторон которых выступает публично-правовое образование (далее – инвестиционные контракты) [3].

Не соблюдение положений статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации приводит к нарушению имущественных прав и законных интересов государственных и муниципальных образований, поскольку в случае ненадлежащего исполнения инвестором обязательств по инвестиционным контрактам и реализации всех жилых помещений до ввода домов в эксплуатацию, публично-правовое образование несет имущественные потери, в том числе в виде не поступления жилых помещений в государственную или муниципальную имущественную казну [4]. Данная ситуация свидетельствует о явном нарушении публичных интересов при возникновении права собственности по первоначальному основанию[5], при этом частные интересы удовлетворяются в полной мере.

Инвесторы по большей мере не заинтересованы в оформлении права собственности после ввода объекта недвижимого имущества для целей последующей реализации объектов на рынке недвижимости, поскольку более выгодным для инвестора является привлечение соинвесторов на этапе строительства путем заключения с физическими и юридическими лицами договоров соинвестирования.

Действительно, инвесторы в процессе строительства объектов жилищного фонда вправе привлекать денежные средства путем заключения договоров соинвестирования, в том числе предварительных договоров купли-продажи будущей вещи, договоров купли-продажи будущей вещи, договоров долевого участия в строительстве и др., тем самым продавая права на жилые помещения[6]. При этом при заключении подобного рода договоров инвесторы руководствуются положениями статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[7], не содержащими каких-либо указаний на необходимость получения согласия иных субъектов инвестиционной деятельности.

Несмотря на режим общей долевой собственности сторон инвестиционного контракта по реализации инвестиционного проекта по строительству домов, незащищенными остаются имущественные интересы

публично-правового образования до ввода домов в эксплуатацию, так и после, о чем свидетельствует правоприменительная практика.

Проведем сравнительно-правовой анализ судебной практики по вещным искам субъектов публичного и частного права, содержащим требования о признании права собственности на жилые помещения, находящиеся в составе введенных в эксплуатацию домов.

Ярким примером из судебной практики по иску субъекта Российской Федерации города Москвы к инвестору (стороны инвестиционного контракта) о признании права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме-новостройке является дело № А40-40557/11 [8]. Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования публично-правового образования и пришел к выводу, что заключенный между инвестором и городом Москвой инвестиционный договор порождает вещные права – право собственности. Однако впоследствии указанное решение суда первой инстанции, вынесенное в пользу города Москвы, было отменено судом апелляционной инстанции. В мотивировочной части постановления суда апелляционной инстанции в обоснование отказа в удовлетворении исковых требований указано на то, что иск о признании права собственности подлежит удовлетворению в случае представления лицом доказательств возникновения у него соответствующего права. Контракт порождает лишь обязательственные правоотношения, что исключает удовлетворение вещного иска – о признании права собственности (страница 4 постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2011).

Аналогичное решение было вынесено по делу, в рамках которого рассматривались исковые требования, заявленные Российской Федерацией [9].

Противоположная судебная практика складывается по искам субъектов частного права.

Подтверждением совершения договоров соинвестирования по приобретению жилых помещений в объектах незавершенного строительства без согласия иных участников долевой собственности и последующего признания права собственности на такие жилые помещения после ввода домов в эксплуатацию является положительная судебная практика районных судов по вещным искам соинвесторов физических лиц к инвесторам о признании права собственности на объекты недвижимого имущества.

Удовлетворяя исковые требования соинвесторов (физических лиц), суды в мотивировочной части решений указывают на то, что основанием возникновения права собственности у соинвесторов служит договор

соинвестирования и акт приема-передачи квартиры, подтверждающий реализацию способа возникновения права собственности – передачу недвижимого имущества [10]. Следовательно, районные суды проверяют только «добросовестность» приобретения жилых помещений соинвесторами, являющимися физическими лицами, не исследуя вопрос о правомерности распоряжения инвестором спорными жилыми помещениями, о том, относится ли спорная квартира к доле инвестора по условиям инвестиционного контракта.

Арбитражные суды также удовлетворяют аналогичные иски юридических лиц – соинвесторов, ссылаясь на те же самые основания [11].

В юридической литературе ведутся дискуссии на предмет структуры и содержания основания возникновения права собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества. Так, например, по мнению кандидата юридических наук В.С. Жабреева, основанием возникновения права собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества является фактический состав, который включает в себя юридический поступок (создание объекта), административные акты (подписание и утверждение акта приемочной комиссии и государственная регистрация права), правовым последствием выступает возникновение права на вещь [12]. С данной позицией полагаем возможным согласиться.

Однако, как выше было указано, судебная практика противоречива по вопросу об основании возникновения права собственности на вновь созданные объекты недвижимого имущества.

Анализ судебной практики показал, что правоприменительная деятельность не соответствует порядку распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, а также позволяет «обходить» нормы права, устанавливающие преимущественное право покупки участников общей долевой собственности, в том числе государственного или муниципального образования.

Указанная правоприменительная практика свидетельствует о том, что публичные имущественные права и законные интересы органов власти, выступающих сторонами инвестиционных контрактов, равно как и иных сторон таких договоров в сфере инвестиционной деятельности, нарушаются.

Следовательно, заключение договоров соинвестирования в отношении жилых помещений в объ-

ектах незавершенного строительства происходит с нарушением установленного законом запрета на распоряжение объектами долевой собственности без согласия всех участников долевой собственности.

Защита интересов всех участников общей долевой собственности до ввода объекта в эксплуатацию видится в необходимости установления запрета на распоряжение недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности без согласия иных участников.

Обеспечить же защиту частных и публичных интересов также после ввода объекта в эксплуатацию возможно путем распространения режима общей долевой собственности на вновь созданные объекты недвижимого имущества.

С учетом изложенного, полагаем целесообразным внести изменения в пункт 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации, дополнив ее следующим положением:

«Вновь созданные объекты недвижимого имущества, а также объекты незавершенного строительства находятся в общей долевой собственности субъектов инвестиционной деятельности, являющихся сторонами договора на строительство таких объектов инвестиционной деятельности, до момента государственной регистрации права собственности на них и могут выступать предметом иных договоров с соблюдением установленных законом условий распоряжения объектами общей долевой собственности».

Внесение предложенных изменений приведет к тому, что участник общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и на вновь созданный объект будет лишен возможности без согласия остальных участников распорядиться недвижимым имуществом, поскольку на заключение договоров на такие объекты потребуется одобрение иных субъектов инвестиционной деятельности, являющихся сторонами инвестиционного контракта, в том числе уполномоченных органов власти соответствующего государственного и муниципального образования.

Предложенные изменения действующего законодательства окажут положительное влияние на правоотношения в сфере инвестиционной деятельности, поскольку будут способствовать созданию «прозрачности» при привлечении соинвесторов, сокращению количества судебных споров в сфере инвестиционной деятельности, а также обеспечению баланса частных и публичных интересов.

#### **Библиография:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
2. Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Российская газета, N 41-42, 04.03.1999.

3. Шведкова О.В. Приобретение и осуществление права собственности граждан на жилые помещения: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Рос. гос. торгово-эконом. Ун-т. М., 2004. 179 с.
4. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений) / под науч. ред. Н.Ф. Качур. М.: Юриспруденция, 2012. 280 с.
5. Коротких О.А. Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Российская академия правосудия. М., 2009. 232 с.
6. Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. N 2. С. 20-27.
7. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Парламентская газета, N 5-6, 14.01.2005.
8. Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / ГОУ ВПО «Уральская государственная юридическая академия». Екатеринбург, 2005. 193 с.
9. Судебные акты по делу № А40-40557/11 // электронный ресурс: (<http://kad.arbitr.ru/>).
10. Судебные акты по делу № А40-168366/12 // электронный ресурс: (<http://kad.arbitr.ru/>).
11. Решения Замоскворецкого районного суда города Москвы от 07.05.2010 по делу № 2-2190/10, от 09.08.2010 по делу № 2-4255/10, от 03.11.2010 по делу № 2-6619/10, от 09.08.2010 по делу № 2-4250/10, от 09.08.2010 по делу № 2-4329/10. Решения Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2015 по делу № 2-312/2015, от 19.03.2015 по делу № 2-1050/2015.
12. Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2012 по делу № А40-113135/11 // электронный ресурс: (<http://kad.arbitr.ru/>)

**References (transliterated):**

1. Shvedkova O.V. Priobretenie i osushchestvlenie prava sobstvennosti grazhdan na zhilye pomeshcheniya: Dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03 / Ros. gos. torgovo-ekonom. Un-t. M., 2004. 179 s.
2. Korotkikh O.A. Pravo sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo: osobennosti grazhdansko-pravovogo regulirovaniya: Dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03 / Rossiiskaya akademiya pravosudiya. M., 2009. 232 s.
3. Kovedyaev S.V. Vozniknovenie prava sobstvennosti na ob'ekt stroitel'stva v dogovorakh stroitel'nogo podryada // Yurist. 2011. N 2. S. 20-27.
4. Zhabreev V.S. Vozniknovenie veshchnykh prav na nedvizhimoe imushchestvo: Dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03 / GOU VPO «Ural'skaya gosudarstvennaya yuridicheskaya akademiya». Ekaterinburg, 2005. 193 s.