

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.29.18.001

Возникновение прав собственности на построенных объект недвижимости у инвестора

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

Вопросы правового регулирования отношений в сфере государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, их признания с целью надлежащей правовой защиты имеют важное значение для развития рыночных отношений, основой которых является создание условий для надежного функционирования рынка недвижимого имущества и привлечения инвестиций в российскую экономику. Собственником впервые созданной вещи становится лицо, создавшее эту вещь, если иное не установлено законом или договором. В статье обосновываются положения о том, что проблема заключается в незавершенном процессе формирования соответствующих местных органов государственного архитектурно-строительного контроля, а затем – и в порядке принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов. Органам местного самоуправления предоставлено право, а не установлена обязанность, по образованию органов государственного архитектурно-строительного контроля, а также срок реализации органами местного самоуправления, законодательством России не установлены

В работе показано, что требует уточнения Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений в части согласования перечня документов, необходимых для регистрации права собственности на вновь созданное имущество, путем включения в Декларацию о готовности объекта к эксплуатации, справку о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования и акта принятия-передачи объекта инвестирования в состав «системной папки застройщика».

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Возникновение прав собственности на построенных объект недвижимости у инвестора // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 10А. С. 7-12. DOI: 10.34670/AR.2020.29.18.001

Ключевые слова

Инвестор, права собственности, недвижимость, объект строительства, правовая модель.

Введение

Правоприменительная практика нашла свое отражение в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 г. Москва «О практике применения судами законодательства, регулирующего право частной собственности граждан на жилой дом» относительно возникновения права собственности с момента проведения его государственной регистрации».

Основная часть

Существует также проблема определения собственника недостроенного имущества [Гамбаров, 2017]. Согласно ч. 3 ст. 220 ГК РФ, до завершения строительства (создания имущества) лицо считается собственником материалов, оборудования и т. п., которые были использованы в процессе этого строительства (создания имущества). Объекты незавершенного строительства имеют главные признаки недвижимости – прочную связь с землей и невозможность перемещения без ущерба для объекта (сооружения) [Канчукоева, 2015; Синайский, 2019]. Единственным препятствием к вводу объекта незавершенного строительства в гражданский оборот, как недвижимости, является сложность осуществления государственной регистрации права собственности на такие объекты [Киселев, 2018].

Но законом не определено, о каком договоре идет речь и что именно регистрируется в реестре: объект незавершенного строительства как недвижимость или имущественные права на объект, который будет создан в будущем [Мейер, 2017]. Не определен момент регистрации и субъект права собственности. Непонятными являются также ссылки на обязательные договорные отношения и невозможность собственника зарегистрировать незавершенное строительство по факту существования. То есть, существует парадоксальная ситуация, когда собственник признается владельцем только в частном случае, например, при продаже объекта незавершенного строительства, а защитить право собственности не может, поскольку не считается собственником [Венедиктов, 1948].

Для проведения государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество заявителем подается соответствующее заявление в бумажной или электронной форме в случаях, предусмотренных законодательством, оригиналы документов, необходимые для соответствующей регистрации, и документы, подтверждающие уплату административного сбора и/или внесения платы за предоставление информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество [Унтерберг, 2012].

Условия, основания и процедура проведения в соответствии с Федеральным Законом 122-ФЗ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременение» государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, объекты незавершенного строительства, перечень документов, необходимых для ее проведения, права и обязанности субъектов в сфере государственной регистрации прав, определяет Порядок, сам перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав на нововыстроенный объект недвижимого имущества, имеет техническое название «системная папка застройщика» и включает в себя документы, определенные п. 41 Порядка.

Например, среди документов, необходимых для регистрации прав собственности на вновь созданный жилой дом, является документ, в соответствии с требованиями законодательства,

удостоверяющим соответствие законченного строительства объекта проектной документации, соответствующего государственным строительным нормам, стандартам и правилам [Стерник, Поппевина, 2015].

Согласно п. 2, 3 Порядка принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов, такими документами могут быть либо зарегистрированная декларация о готовности объекта к эксплуатации или сертификат, который выдается Государственной архитектурно-строительной инспекцией, в зависимости от уровня сложности объекта [Сергеев, 2014]. Регистрация декларации или выдача сертификата, или их дубликатов осуществляется путем внесения данных в реестр с соблюдением требований Федерального Закона «Об административных услугах».

Однако проблема заключается в незавершенном процессе формирования соответствующих местных органов государственного архитектурно-строительного контроля, а затем – и в порядке принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов [Цатурян, 2015]. Органам местного самоуправления предоставлено право, а не установлена обязанность, по образованию органов государственного архитектурно-строительного контроля, а также срок реализации органами местного самоуправления, законодательством России не установлены.

Перечень документов, входящих в «системную папку застройщика», будут отличаться с учетом способа оформления взаимоотношений между застройщиком и инвестором договора об участии в фонде защиты прав граждан долевого строительства (далее – ФЗПГДС) или договора о приобретении сертификатов фонда операций с недвижимостью (далее – ФОН) (ст. 2 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020) (далее – Закон); договора с участием корпоративного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда (институты совместного инвестирования); правила фонда операций с недвижимостью; регламентом корпоративного инвестиционного фонда или регламентом паевого инвестиционного фонда; свидетельством о внесении института совместного инвестирования в реестр институтов совместного инвестирования (п. 64, 65 Порядка).

Среди существенных условий договора об участии в ФЗПГДС являются: вид ФЗПГДС; порядок передачи доверителем средств в управление управителю ФЗПГДС; ограничение относительно отдельных действий управляющего по управлению имуществом; права и обязанности управителя ФЗПГДС и доверителя; сведения об объекте строительства с указанием его местоположения и технических характеристик, планируемая дата (месяц и год) ввода объекта строительства в эксплуатацию; сведения о закреплённом за доверителем объекте инвестирования с указанием его технических характеристик; сроки и механизм возврата доверителю средств по его требованию, размер платежей, которые должен уплатить при этом доверитель; ответственность сторон за невыполнение условий договора; порядок взаимодействия доверителя и управителя ФЗПГДС в случае досрочного ввода объекта строительства в эксплуатацию и др [Баженов, Устюжанин, 2015].

Обращает на себя внимание тот факт, что согласно ч. 3 и ч. 6 ст. 19 Закона, справка о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования и акт принятия-передачи объекта инвестирования являются документами для проведения государственной регистрации права собственности. Однако Порядок не вносит их в перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации права собственности на вновь созданное имущество. Также, однозначно положительным является тот факт, что согласно ст. 19 Закона, действия по регистрации недвижимого имущества осуществляются застройщиком своими силами и за свой счет через фонд финансирования строительства, фонд операций с недвижимостью [Липски,

2018]. Для избежания нежелательных для инвестора ситуаций и спорных моментов, целесообразно включить указанные документы в «системную папку застройщика» и дополнить перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав, предусмотренных в Порядке.

Заключение

Требует уточнения Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений в части согласования перечня документов, необходимых для регистрации права собственности на вновь созданное имущество, путем включения в Декларацию о готовности объекта к эксплуатации, справку о праве доверителя на приобретение в собственность объекта инвестирования и акта принятия-передачи объекта инвестирования в состав «системной папки застройщика».

Библиография

1. Баженов В.И., Устюжанин А.В. Оценка долгосрочных инвестиционных проектов с энергоэффективными решениями на основе показателя затраты жизненного цикла // Вестник МГСУ. 2015. № 9.
2. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.; Л., 1948.
3. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть особенная. Вещное право. М., 2017.
4. Гражданское право: учеб. / под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд. М., 2020. Т. 2.
5. Канчукоева А. В. Недвижимость как объект права собственности (вопросы теории и практики): дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015.
6. Киселев И. А. Право собственности граждан на недвижимое имущество: особенности приобретения и осуществления: дис. . канд. юрид. наук. Рязань, 2018.
7. Липски С.А. Недвижимость как объект государственного управления в современной России: монография. М.: Русайнс, 2018. 216 с.
8. Мейер Д. И. Русское гражданское право. М, 2017.
9. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости заложенного имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. № 2. С. 83-90.
10. Синайский В. И. Русское гражданское право. М., 2019.
11. Стерник Г.М., Поплевина Д.В. Методика оценки среднерыночной доходности инвестиций в недвижимость // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 8 (167).
12. Унтерберг Е.С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости М.: Московская Финансово-Промышленная Академия, 2012. 176 с.
13. Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью. Учебник / Талонов А.В. Москва: КноРус, 2018. 232 с.
14. Фоменко А.Н. Метод рыночной экстракции и инструмент для анализа реальных и номинальных ставок, рисков инвестиций // Вопросы оценки. 2016. № 3. С. 30-37.
15. Цатурян Е.А. Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости: аргументы налогоплательщика // Бухучет в строительных организациях. 2015. № 8.

Emergence of ownership rights to the constructed real estate object from the investor

Ol'ga V. Chumakova

PhD in Law,
Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Ol'ga V. Chumakova

Abstract

Issues of legal regulation of relations in the field of state registration of property rights and other real rights to real estate, their recognition for the purpose of proper legal protection are important for the development of market relations, which are based on creating conditions for the reliable functioning of the real estate market and attracting investment in the Russian economy. The owner of the first created thing becomes the person who created this thing, unless otherwise established by law or contract. The article substantiates the provisions that the problem lies in the incomplete process of formation of the relevant local bodies of state architectural and construction control, and then – in the order of acceptance of completed construction objects into operation. Local self-government bodies are granted the right, but not the obligation, to form state architectural and construction control bodies, as well as the term of implementation by local self-government bodies, are not established by the legislation of Russia

The paper shows that the procedure for state registration of property rights to real estate and their encumbrances needs to be clarified in terms of approving the list of documents required for registration of ownership rights to newly created property, by including in the Declaration of readiness of the object for operation, a certificate of the principal's right to acquire ownership of the investment object and the act of acceptance and transfer of the investment object to the "developer's system folder".

For citation

Chumakova O.V. (2020) Vozniknovenie prav sobstvennosti na postroennykh ob'ekt nedvizhimosti u investora [Emergence of ownership rights to the constructed real estate object from the investor]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (10A), pp. 7-12. DOI: 10.34670/AR.2020.29.18.001

Keywords

Investor, property rights, real estate, construction object, legal model.

References

1. Gambarov Yu. S. Civil law. The part is special. Real estate law, Moscow, 2017.
2. Kanchukoeva A.V. real Estate as an object of property rights (questions of theory and practice): dis. ... kand. the faculty of law. 3. Kiselev
3. A. The right of ownership of citizens to real estate: features of acquisition and implementation: dis. . Cand. the faculty of law. sciences'. Russian Russian civil law, Ryazan, 2018.
4. Sinaisky V. I. Russian civil law, Moscow, 2019.
5. Meyer D. I. Russian civil law. M., 2017.
6. Venediktov A.V. State socialist property. M.; L., 1948.
7. Civil law: textbook. / under the editorship of E. A. Sukhanov. 3-e ed. M., 2020. T. 2.
8. Unterberg E. S. Title documents for real estate objects m.: Moscow Financial and Industrial Academy, 2012. 176 p.
9. Sternik G. M., Poplevina D. V. Methodology for assessing the average market return on investment in real estate // Property relations in the Russian Federation. 2015. № 8 (167).
10. Fomenko A. N. market extraction Method and tool for analyzing real and nominal rates, investment risks // The evaluation questions. 2016. no. 3. Pp. 30-37.
11. Sergeev A. S. Organization of assessment and monitoring of the value of collateral: risk minimization // Management in a credit organization. 2014. No. 2. Pp. 83-90.
12. Tsaturyan E. A. Contesting the cadastral value of real estate: arguments of the taxpayer // accounting in construction organizations. 2015. № 8.
13. Financial management in commercial real estate management. Textbook / Talonov A.V. Moscow: KnoRus, 2018. 232 p.

14. Bazhenov V. I., Ustyuzhanin A.V. Evaluation of long-term investment projects with energy-efficient solutions based on the life cycle costs indicator // MGSU Bulletin. 2015. № 9.
15. Lipsky S. A. real Estate as an object of state management in modern Russia: monograph. Moscow: Rusains, 2018. 216 p.