

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ: НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ

FOUNDATIONS FOR THE EMERGENCE OF OWNERSHIP FOR REAL ESTATE IN RUSSIAN LEGISLATION: SOME FEATURES AND PROBLEMS OF REGULATION

S. Ziyavudinova

Summary. This article discusses a model of fixing the grounds for the emergence of ownership of real estate in Russian legislation. The author's definition of the grounds for the emergence of this right is formulated. The terminology used by the legislator is analyzed in terms of the relationship between the concepts of «acquisition of property rights» and «emergence of property rights». A number of proposals are presented to improve the terminology used in the Civil Code of the Russian Federation and the possible development of some provisions of the said Code. The systemic interrelation of the provisions on the grounds for the emergence of ownership of immovable property in the Civil Code of the Russian Federation and some sectoral legislative acts and other codes is considered. The conclusion is made about the expediency of further improving the model of regulation of the grounds for the emergence of ownership of real estate, including in the aspect of the systemic unity of such norms in various legislative acts. The special perspective of further scientific understanding of the directions of improvement of civil law regulation of the grounds for the emergence of ownership of immovable property is noted.

Keywords: property right, immovable property, real estate, creation of a thing, legal facts, grounds for the emergence of property rights, the emergence of property rights, acquisition of property rights, ownership of land, improvement of civil law norms.

Право собственности на недвижимое имущество представляет собой не только одну из базовых «несущих конструкций» гражданского права, лежащую в основе огромного числа гражданских правоотношений, но и исключительно важный драйвер экономических процессов, имеющих важное значение для современной национальной экономики, социально-экономического развития страны и роста благосостояния граждан.

Ввиду этого совершенно справедливо вопросам закрепления в действующем законодательстве оснований возникновения права собственности, в том числе на не-

Зиявудинова Сакинат Алиевна
Соискатель, Российская академия народного хозяйства
и государственной службы
при Президенте Российской Федерации
sakina.rosreestr@gmail.com

Аннотация. В настоящей статье рассматривается модель закрепления оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество в российском законодательстве. Сформулировано авторское определение оснований возникновения указанного права. Анализируется применяемая законодателем терминология в части соотношения понятий «приобретение права собственности» и «возникновение права собственности». Изложен ряд предложений по совершенствованию терминологии, используемой в Гражданском кодексе Российской Федерации, и возможном развитии некоторых положений названного Кодекса. Рассматривается системная взаимосвязь положений об основаниях возникновения права собственности на недвижимое имущество в Гражданском кодексе Российской Федерации и некоторых отраслевых законодательных актах, иных кодексах. Делается вывод о целесообразности дальнейшего совершенствования модели регулирования оснований возникновения права собственности на недвижимость, в том числе в аспекте системного единства таких норм в разных законодательных актах. Отмечается особая перспективность дальнейшего научного осмысления направлений совершенствования гражданско-правового регулирования оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество.

Ключевые слова: право собственности, недвижимое имущество, недвижимость, создание вещи, юридические факты, основания возникновения права собственности, возникновение права собственности, приобретение права собственности, право собственности на землю, совершенствование гражданско-правовых норм.

движимость в отечественной цивилистике многие годы уделяется особо пристальное внимание.

С теоретических позиций можно различать экономические истоки собственности и правовые основания возникновения. Как пример исследователи приводят взгляды О.С. Иоффе, который различал «источники образования собственности и юридические способы приобретения права собственности. По его мнению, источником образования всякой собственности служит труд, т.е. общественное производство и расширенное воспроизводство. С точки зрения источников их образования, исторические типы собственности отличаются друг

от друга в зависимости от того, чьим трудом собственность создается». Однако же в современной цивилистике таковые правовые основания четко коррелируют с юридическими фактами — формально определенными и закрепленными в нормативных правовых актах.

Исходя из анализа актуальных подходов и воззрений исследователей, полагаем возможным предложить следующее определение, основанное на современном цивилистическом понимании: **основания возникновения права собственности на недвижимое имущество** — это комплексные юридические факты (сочетающие в различных случаях действия и сроки) и системно взаимосвязанные с ними строго регламентированные процедуры оформления, одновременное наличие и соблюдение которых обуславливает и гарантирует юридически корректное возникновение у лица (лиц) права собственности на объект (объекты) недвижимого имущества.

На основании такого понимания в настоящей работе рассматривается ряд актуальных особенностей и проблем закрепления оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество в законодательстве Российской Федерации.

В научных комментариях к базовым нормам Гражданского кодекса Российской Федерации (далее также — Кодекс) о возникновении права собственности встречаются следующие подходы.

Ряд исследователей полагают, что для возникновения права собственности необходимо наличие определенных правопорождающих юридических фактов, именуемых основаниями приобретения права собственности или титулами собственности»; при этом они отмечают, что «в теории основания приобретения права собственности в зависимости от наличия или отсутствия правопреимства подразделяют на первоначальные и производные. В первом случае право собственности возникает «заново», в полном объеме, и не имеет каких-либо обременений, во втором — оно переходит от иного лица — правопредшественника и, соответственно, может быть обременено правами третьих лиц, например арендатора, залогодержателя и т.д. Данная точка зрения достаточно справедлива, хотя и не вполне однозначно утверждение о том, что при первоначальном основании возникновения всегда отсутствуют обременения. Вполне возможно смоделировать ситуацию, в которой создание нового объекта недвижимого имущества осуществляется, например, с привлечением определенных денежных средств или услуг третьих лиц и предусматривает, соответственно, наличие определенных обременений в интересах таких третьих лиц. Такую возможность следует, на наш взгляд, учитывать в вышеуказанной классификации.

Вместе с тем, следует отметить, что учет наличия правопреимства, перехода прав от иного лица является традиционным для цивилистической классификации оснований возникновения права собственности. Справедливо отмечается, что «в науке гражданского права принято деление этих способов на первоначальные и производные в зависимости от того, возникает право собственности на основе правопреимства или без такового».

Другой авторский коллектив полагает, что «приобретение права собственности — это наделение того или иного субъекта правами владения, пользования и распоряжения тем или иным объектом гражданских прав — вещами. Основания приобретения права собственности — это юридические факты, в результате которых возникают собственно права и обязанности субъекта, приобретающего право собственности, а также его правоотношения с иными субъектами». Здесь мы встречаем в некоторой степени некорректную терминологическую сущностную интерпретацию, коренящуюся в различии понятий «приобретение» и «возникновение». Как более общий термин авторы цитируемого комментария воспринимают приобретение, определяя его через наделение правами (наделение предполагает волевой компонент: наделяет кто-то кого-то), при этом считая, что на основаниях *приобретения* права *возникают*. Вместе с тем, права могут возникать не в результате наделения одного субъекта другим — например, при создании вещи для себя.

Остановимся подробнее на этом аспекте теоретико-цивилистической конструкции **возникновения** права собственности, в том числе на недвижимое имущество, которую мы воспринимаем как ключевой объект исследования.

Следует обратить внимание на терминологическую разницу: в Гражданском кодексе Российской Федерации одновременно используются и понятие «возникновение», и понятие «приобретение» применительно к праву собственности.

Так, статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации носит название «Основания приобретения права собственности» (и в ее нормах речь идет о *приобретении* и *переходе* права собственности, что дает основания полагать, что законодатель включил переход в объем понятия приобретения), а статья 219 именуется «Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество» (и в ней формулируется правило именно о моменте *возникновения* такового права). В статьях с 220 по 234 включительно фигурируют в тех или иных вариантах термины «приобретение права собственности», «передача вещи в собственность», «обращение в собственность», «признание права соб-

ственности» (на самовольную постройку), «момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», «поступление в муниципальную собственность» (пункт 3 статьи 225, пункт 2 статьи 228, пункт 1 статьи 231), «поступление в собственность лиц» (пункт 1 статьи 233).

Анализ терминологического ряда показывает, что не все перечисленные правовые понятия охватываются в полной мере общим понятием «приобретение» (например, по нашему мнению, признание права собственности в большей степени можно считать его *возникновением* ввиду самого генезиса — изначального *создания* самовольной постройки, нежели *приобретением*).

Вместе с тем, сама глава 14 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которую входят все обозначенные статьи, носит название «Приобретение права собственности», что означает в данном случае выбор законодателем именно этого понятия в качестве родового.

Однако же нельзя не обратить внимание, что в одной из основополагающих норм — пункте 1 статьи 2 «Отношения, регулируемые гражданским законодательством» Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено: гражданское законодательство определяет основания *возникновения* и порядок осуществления права собственности и других вещных прав. В базовых нормах гражданского законодательства речь идет о возникновении прав (например, в пункте 2 статьи 4 Кодекса установлено, что по отношению, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, *возникшим* после введения его в действие). Глава 2 Кодекса именуется «Возникновение гражданских прав и обязанностей, осуществление и защита гражданских прав», и, согласно ее ключевому постулату, гражданские права и обязанности *возникают* из предусмотренных оснований (статья 8).

Научный анализ позволяет нам поставить вопрос о пересмотре и корректировке цивилистического подхода, отраженного в наименовании главы 14 и заключающегося в понимании приобретения права собственности как родового термина по отношению к понятию возникновения.

Мы исходим из того, что более общим (по сути, родовым) понятием выступает именно возникновение права собственности (в том числе применительно к возникновению права собственности на недвижимое имущество).

Во-первых, исходя из генезиса самих материальных объектов, на которые устанавливается право собственности, их создание является первичным — возникает объект материального мира и вследствие этого возникает чье-либо право собственности на этот объект.

Во-вторых, возникновение охватывает более широкий круг оснований нежели приобретение.

В-третьих, возникновение в большей степени созвучно с естественно-правовой концепцией, из которой исходит Конституция Российской Федерации, согласно части 2 статьи 17 которой основные права и свободы человека неотчуждаемы и принадлежат каждому от рождения.

В-четвертых, термины «возникновение» и «прекращение» образуют более логичную пару (а глава 15 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует именно *прекращение* права собственности), нежели «приобретение» и «прекращение» (если уж на то пошло, логичной парой выступают «приобретение» и «отчуждение»).

В-пятых, понятие «приобретение» в большей степени несет в себе волевой компонент (стоит помнить, что согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица *приобретают* и осуществляют свои гражданские права *своей волей* и в своем интересе), который свойственен в полной мере не всем вышеперечисленным основаниям *возникновения* права собственности (например, при поступлении в муниципальную собственность в установленных законом случаях, по сути, не требуется какой-либо воли муниципального образования в лице органов местного самоуправления, а право собственности *возникает*).

В сравнительном ключе в части прав на объекты недвижимости отметим, что, например, земельное законодательство оперирует именно термином «возникновение». Так, статья 25 Земельного кодекса Российской Федерации носит наименование «Основания возникновения прав на землю». Более того, названная статья, формулируя отсылку к гражданскому законодательству, исходит из того, что в нем устанавливаются именно основания *возникновения*. Согласно пункту 1 названной статьи Земельного кодекса права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV названного Кодекса, *возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством*, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Подчеркнем также, что последние тенденции системного обновления норм Гражданского кодекса свидетельствуют в пользу предлагаемого нами перехода к более широкому использованию понятия возникновения как базового, родового. В декабре 2021 года Кодекс был, в частности, дополнен главой 17¹ «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объек-

ты незавершенного строительства, помещения и машино-места», которую открывает статья 287¹, носящая наименование «Возникновение права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при их создании».

С учетом изложенного полагаем, что в перспективе, при дальнейшем системном совершенствовании гражданского законодательства следует рассмотреть вопрос о том, чтобы внести изменение в наименование главы 14 Гражданского кодекса Российской Федерации, изложив его в следующей редакции: «**Возникновение** права собственности».

Отметим, что регламентация в российском гражданском законодательстве оснований возникновения права собственности, в том числе на недвижимое имущество, зачастую рассматривается исследователями в более широком контексте категорий свободы действий лиц, реализующих гражданские права, а также принципа законности таких действий. Так, на примере создания новой вещи, Е.В. Богданов показывает, что из статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации «следует, что изготовление (создание) новой вещи представляет собой проявление свободы лица, однако данная деятельность должна, во-первых, соответствовать закону или иным правовым актам и, во-вторых, новая вещь должна быть создана лицом для себя»; поэтому, как отмечает названный автор, «в случае спора суды обращают внимание на наличие двух юридически значимых обстоятельств: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании. Очевидно, указанные выше обстоятельства ограничивают свободу субъекта, изготовляющего (создающего) новую вещь. Естественно, что требования закона и иных правовых актов подлежат в этом случае неукоснительному соблюдению».

Вместе с тем, следует помнить, что не все основания возникновения права собственности, в том числе на недвижимость четко вписываются в строгие формальные рамки принципа законности в аспекте законных оснований изначального появления и осуществления правомочий собственника. Ярким примером здесь являются нормы о самовольной постройке. Анализ норм статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации показывает, что законодатель не признает создание самовольной постройки изначально законным и прямо устанавливает, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, однако, в то же время, закрепляет возможность судебного признания права собственности на такую постройку за законным владельцем земельного участка при наличии ряда обстоятельств, который мы назвали бы «услов-

но легитимирующими». Как отмечают исследователи, «право собственности может быть признано при наличии следующих условий: наличие желания (воли) лица сохранить постройку на своем участке; отсутствие нарушения целевого назначения земельного участка; соответствие строения градостроительным и строительным нормам и правилам. Наличие всех перечисленных выше условий дает суду право, но не обязывает выносить решение о признании права собственности. При рассмотрении дела суд устанавливает характер допущенных нарушений, выясняет наличие угрозы жизни и здоровью граждан. При отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности суд вправе назначить экспертизу». Как видим, здесь законодатель допускает довольно широкую дискрецию, усмотрение суда при решении вопросов относительно легитимирующих условий допустимости признания права собственности на самовольную постройку.

С учетом изложенного полагаем возможным высказать мысль о целесообразности проработки вопроса о закреплении в главе 14 Гражданского кодекса Российской Федерации нормы общего характера, которая определила бы базовые принципы, на которых строится регламентация оснований возникновения права собственности, включая принципы **свободы усмотрения лица** в способах приобретения им права собственности, **законности — в широком понимании** допускаемых законом оснований возникновения права собственности, включая варианты его признания в случаях отступления от изначально легитимных способов (самовольная постройка, приобретательная давность при условии добросовестности), то есть **юридической корректности** возникновения права собственности (на что мы указали в предложенном выше определении оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество).

Это могло бы быть реализовано путем формулирования соответствующей нормы в статье 218 Кодекса, которая, сообразно вышеизложенному предложению о переименовании главы 14, также могла бы получить наименование «Основания и **принципы возникновения** права собственности».

С позиций системного подхода к анализу законодательства остановимся также на следующем: значимой особенностью регламентации оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество в российском законодательстве является то, что соответствующие нормы закреплены не только в Гражданском кодексе Российской Федерации, но и в законодательных актах, относящихся к другим отраслям. Это обусловлено спецификой объектов и соответствующими отраслевыми режимами. Основным примером здесь может

служить земельное законодательство, адресно регулирующее отношения в сфере собственности на земельные участки. В научной литературе этому вопросу справедливо уделяется значительное внимание. К примеру, А.А. Дарков, останавливаясь на «проблеме сочетания земельно-правового и гражданско-правового регулирования возникновения права собственности и иных вещных прав на земельные участки», пишет: «хотя данной теме посвящено значительное количество научных публикаций и иных научных исследований, она не теряет своей актуальности, особенно в контексте реформирования гражданского законодательства. С позиций теории права данная тема отражает проблему сочетания элементов публичного и частного права».

Земля, земельные участки в числе объектов недвижимого имущества имеют особое значение — они не только выступают объектами, на которые возможно возникновение и переход права собственности, но и играют роль системного сущностного элемента, определяющего иные объекты недвижимости, которые определяются по наличию неразрывной связи с землей (например, объекты капитального строительства), в том числе в составе имущественного комплекса (предприятия). Кроме того, следует помнить, что в соответствии с частью 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. С учетом этого вышеприведенный тезис можно дополнить и важностью сочетания и поиска баланса частных и публичных интересов в регулировании возникновения права собственности на земельные участки как объекты недвижимости.

Также отмечается, что «особенностью современного российского земельного законодательства является то, что регулирование отношений по приобретению и реализации прав на землю (гражданско-правовая составляющая) различается в зависимости от закрепленных законом критериев (основного вида использования земли, расположения на ней недвижимости и др.) (земельно-правовой элемент)».

В частности, земельному законодательству присуще дифференцированное регулирование возникновения прав на земельные участки в зависимости от целей приобретения — для строительства или иных целей, а также в зависимости от категорий земельных участков — исключительно земельно-правовой категории, не столь важной для гражданского законодательства. Например, отношения по приобретению в собственность земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, регулируются специальным Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которому, в частности, при про-

даже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при этом, в любом случае обязательным принципом является сохранение целевого использования земельных участков. Налицо соблюдение публичного интереса сохранения эффективного использования таких земельных участков по целевому сельскохозяйственному назначению.

Специфика регулирования возникновения права собственности на те или иные земли может быть отражена и в актах иных отраслей российского законодательства. Так, в Лесном кодексе Российской Федерации регламентированы особенности форм собственности на лесные участки в зависимости от того, входят ли они в состав земель лесного фонда или же относятся к составу земель иных категорий (статья 8 и др.).

Изложенное позволяет констатировать, что в российском законодательстве воспринята модель регулирования оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество, в рамках которой в Гражданском кодексе Российской Федерации систематизированы только базовые, носящие принципиальный характер нормы общего характера, в то время как конкретная специфика применительно к объектам недвижимого имущества отдельных видов отражается в нормах отраслевого законодательства. Полагаем, что такая модель нуждается в дальнейшем научном осмыслении и анализе с позиций достаточности системных связей соответствующих норм и целесообразности совершенствования системы отсылок на базовые нормы Гражданского кодекса, которые, несомненно, должны системно превалировать во всей совокупности положений законодательства о возникновении права собственности.

Как показывает вышеназванный закон, принятый в декабре 2021 года, процесс системного совершенствования гражданского законодательства в нашей стране продолжается, конструкции Гражданского кодекса не являются застывшими и неизменными, что дает основания рассуждать о перспективах более четкого закрепления всей системы оснований возникновения права собственности, в том числе на недвижимое имущество в соответствующей главе Кодекса с учетом обеспечения структурных взаимосвязей с положениями отраслевого законодательства (земельного, лесного, градостроительного и т.д.).

Представляется, что это — весьма перспективное направление дальнейших цивилистических исследований,

а реализация предложений, высказанных в настоящей работе, могла бы стать начальным этапом серьезного совершенствования подходов к современной регламен-

тации оснований возникновения права собственности на недвижимое имущество.

ЛИТЕРАТУРА

1. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный). Подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2016.
2. Аксюк И.В. Проблемы возникновения права собственности на недвижимость на основании приобретательной давности // Адвокат, № 12, 2003.
3. Бабаян К.В., Скорицкая О.Д. Общие положения и место приобретательной давности в системе способов приобретения права собственности // Таврический научный обозреватель. 2017. № 3-1 (20).
4. Богданов Е.В. Правовое регулирование возникновения права собственности на новую вещь // Современное право. 2020. № 3.
5. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. Подготовлен для системы «КонсультантПлюс», 2019.
6. Дарков А.А. Правовое регулирование возникновения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в контексте реформирования гражданского законодательства // Государственная служба и кадры. 2019. № 3.
7. Ерофеева А.А. Основания и способы возникновения права собственности // Пространство экономики. 2007. № 2–3.
8. Лисаченко А.В. Приобретение права собственности: Дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002.
9. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. Под ред. П.В. Крашенинникова. М. «Статут», 2011.
10. Свирин Ю.А. Право собственности на самовольную постройку в судебной практике // Ученые труды Российской Академии адвокатуры и нотариата. 2018. № 3.
11. Себельдина Д.В. Способы и основания приобретения права собственности // Юридическая наука. 2017. № 4.
12. Филатов А.К., Ивашина Е.С. Основания возникновения права собственности // Правопорядок: история, теория, практика. 2018. № 3 (18).
13. Ходырев П.М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2007. № 2.

© Зиявудинова Сакинат Алиевна (sakina.rosreestr@gmail.com)

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»