

Основания и способы приобретения права собственности на недвижимость в свете последних изменений гражданского законодательства

Аннотация. Анализ теорий оснований возникновения субъективных гражданских прав позволяет сделать вывод о выделении нескольких уровней в их структуре. Одни запускают процесс приобретения права, другие завершают его. Большинство концепций (общих и частных предпосылок возникновения права, состава юридического факта, юридического состава, фактов-состояний) в той или иной мере основываются на данном разделении. С этих позиций производится разграничение понятий «возникновение» и «приобретение» права, а также оснований и способов приобретения права собственности, где основание — это предпосылка возникновения права, а способ — действия, направленные на приобретение. Основания и способы не могут независимо друг от друга порождать права и обязанности.

Критическая оценка новых оснований и способов приобретения права собственности на недвижимость с указанных теоретических позиций позволила исключить возможность признания закрепленного в законе «права требования» в качестве способа приобретения права собственности на земельный участок. Обращается внимание на появление ряда категорий, которые законодатель не раскрывает (соответствующая недвижимость, образование недвижимой вещи и пр.), но содержание которых имеет серьезные юридические последствия. Делается попытка разграничить понятия создания и образования недвижимой вещи по признаку первоначальности и производности приобретения права собственности, где создание — первоначальный способ, а образование — производный, что влечет не только возникновение права собственности на новый объект, но и прекращение прав на уже существующий. Высказывается предположение о возможности разграничения категорий создания и образования в зависимости от физико-юридического признака, где создание характеризуется появлением объекта в физическом (материальном) воплощении, а образование — это юридическое обособление. Указывается, что без корректировки законодательства разграничить указанные категории не представляется возможным. Обосновывается внесение изменений в ГК РФ, в результате которых образование можно будет рассматривать как новый производный способ приобретения права собственности на недвижимость.

Ключевые слова: основания приобретения права; способы приобретения права собственности; юридические факты; возникновение права; приобретение права; недвижимость; договор; право требования; создание вещи; образование вещи

Для цитирования: Дерюгина Т. В. Основания и способы приобретения права собственности на недвижимость в свете последних изменений гражданского законодательства // Lex russica. — 2023. — Т. 76. — № 7. — С. 9–18. — DOI: 10.17803/1729-5920.2023.200.7.009-018.

© Дерюгина Т. В., 2023

* Дерюгина Татьяна Викторовна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса Московского университета Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя
ул. Академика Волгина, д. 12, г. Москва, Россия, 117437
sofija96@mail.ru

Grounds and Methods of Acquiring Immovable Property Ownership in the Context of Recent Changes in Civil Legislation

Tatiana V. Deryugina, Dr. Sci. (Law), Professor, Department of Civil and Labor Law and Civil Procedure, Kikot Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation
ul. Akademika Volgina, d. 12, Moscow, Russia, 117437
sofija96@mail.ru

Abstract. The analysis of subjective civil rights doctrines allows us to conclude that there are several levels in their structure. Some theories initiate the process of acquiring the right, others finalize it. Most concepts (the concept of general and specific prerequisites for the emergence of the right, the concept of a legal fact structure, the concept of juridical composition, the concept of facts-states) are based to some extent on this division. From these positions, the author differentiates between the concepts of «emergence» and «acquisition» of a right, as well as the grounds and methods of acquiring property rights, where the basis is a prerequisite for the emergence of a right, and the method means actions aimed at acquisition. Grounds and methods cannot independently generate rights and obligations.

A critical assessment of new grounds and methods of acquiring ownership of real estate from these theoretical standings made it possible to exclude the possibility of recognizing the «right of claim» enshrined in the law as a method of acquiring ownership to a land plot. Attention is drawn to the appearance of a number of categories that the law-maker fails to explain (the relevant real estate, the formation of an immovable thing, etc.), but the content of which has serious legal consequences. An attempt is made to differentiate the concepts of creation and formation of an immovable thing on the basis of the originality and derivation of the acquisition of ownership, where creation is the original method, and formation is a derivative, which entails not only the emergence of ownership of a new object, but also the termination of rights to the existing right. An assumption is made about the possibility of distinguishing the categories of creation and formation depending on its physical and legal element where creation is characterized by the appearance of an object in physical (material) embodiment, and formation means a legal separation (spinning-off). The author argues that it is not possible to differentiate these categories without adjusting the legislation. The author justifies amendments to the Civil Code of the Russian Federation, as a result of which formation can be considered as a new derivative method of acquiring real estate ownership.

Keywords: grounds for acquiring the right; methods of acquiring the right of ownership; legal facts; emergence of the right; acquisition of the right; real estate; contract; right of claim; creation of a thing; formation of a thing

Cite as: Deryugina TV. Osnovaniya i sposoby priobreteniya prava sobstvennosti na nedvizhimost v svete poslednikh izmeneniy grazhdanskogo zakonodatelstva [Grounds and Methods of Acquiring Immovable Property Ownership in the Context of Recent Changes in Civil Legislation]. *Lex russica*. 2023;76(7):9-18. DOI: 10.17803/1729-5920.2023.200.7.009-018. (In Russ., abstract in Eng.).

В теории гражданского права существует множество различных подходов к пониманию оснований и способов приобретения права собственности. Интерес к данным вопросам обусловлен несовершенством действующего законодательства, не позволяющего сделать однозначные выводы относительно совокупности юридических фактов, лежащих в основании приобретения субъективного права. Проблемы заключаются как в отождествлении оснований и способов приобретения права собственности, так и в некоторой терминологической неясности ряда категорий, например «возникновение» и «приобретение» права собственности.

В последнее время актуальность решения указанных вопросов значительно возрастает в том числе и в связи с принятием Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»¹, включившего в Гражданский кодекс РФ главу 6.1, устанавливающую специфику правового режима отдельных недвижимых вещей, и главу 17.1 об особенностях права собственности на них. Анализ ряда положений новых глав свидетельствует о том, что законодатель делает попытку ввести новые основания, а в некоторых случаях и новые способы приобретения права собственности.

¹ СЗ РФ. 2021. № 52 (ч. I). Ст. 8989.

Отступая от традиции рассмотрения данного вопроса от общего (формирования в целом представления об основаниях и о способах приобретения права собственности) к частному (отдельным юридическим фактам), начнем анализ с частного — проблемы понимания договора как основания и/или способа приобретения права собственности. Движение от частного к общим представлениям о правовых явлениях позволит учесть специфические особенности тех или иных оснований и способов, а также покажет необходимость выделения и законодательного закрепления оснований и способов приобретения права собственности как функционально сходных, но не тождественных правовых категорий.

Начнем с общеизвестного утверждения, легализованного в ст. 8 и 218 ГК РФ, о том, что законодатель не выделяет, наряду с основаниями, способы приобретения права собственности. Такой подход следует признать не вполне верным. Пожалуй, лучше всего продемонстрировать различие оснований и способов приобретения права собственности можно, исследуя конструкцию договора.

Договор, согласно пп. 1 п. 1 ст. 8 и п. 2 ст. 218 ГК РФ, является основанием приобретения субъективного гражданского права, в том числе права собственности. Но можно ли утверждать, что само по себе заключение договора влечет возникновение права собственности?

Договор создает лишь юридическую возможность для приобретения права собственности. Чтобы покупатель по договору купли-продажи приобрел это право, необходимо надлежащим образом исполнить обязательство — передать вещь, и только с этого момента можно говорить о возникновении права собственности, если речь идет, к примеру, о движимой вещи (п. 1 ст. 223 ГК РФ). Таким образом, договор порождает возможность предъявить требование о передаче вещи, но никак не само право собственности. Договор — это предпосылка возникновения права собственности. И чтобы эта предпосылка превратила возможность в действительность, необходимо совершить действие (либо совокупность действий).

При этом было бы неверно считать, что наличие договора и исполненного обязательства,

заключенного в нем, гарантированно приведет к приобретению права собственности на вещь, так как передача вещи не всегда означает передачу права². Договор должен обладать свойствами, позволяющими возникнуть из него именно праву собственности, а не иному праву (владения и пользования или пользования, к примеру); такой договор должен иметь предмет, характеризующийся действиями, направленными на передачу права собственности.

Наличие правосубъектности сторон договора является еще одной важной предпосылкой. Помимо этого, продавец должен обладать тем субъективным правом, которое планирует передать. В целом закон допускает заключение договора купли-продажи вещи и до момента возникновения права собственности на нее у продавца (п. 2 ст. 455 ГК РФ), при отсутствии у него субъективного права. В этом случае, несмотря на наличие основания (договора), право собственности у покупателя не возникнет, так как продавец не может передать то, чего у него нет. И только приобретение права собственности продавцом в совокупности с передачей вещи по договору влекут возникновение права собственности у покупателя.

Таким образом, только взаимодействие указанной выше совокупности факторов: наличие нормы права (как в законе, так и в договоре); правосубъектности сторон; субъективного права, подлежащего передаче; договора, позволяющего передать право собственности; надлежащее исполнение обязательства по передаче — влечет возникновение права собственности. Лишь указанный комплекс может вызвать необходимые правовые последствия.

Здесь можно выделить общие и частные предпосылки: к общим относятся нормы права, правосубъектность, а к частным — тот юридический факт, который связывает основу с юридическими последствиями (О. А. Красавчиков)³. К общим следует относить нормы, содержащиеся в законах и иных правовых актах, и нормы индивидуального регулирования, вытекающие из договоров и иных локальных актов. Сам же юридический факт превращает возможность в действительность, объективное право в субъективное.

² Здесь, в силу ограниченного объема исследования, мы опустим имеющие значение для приобретения права собственности вопросы об отсутствии правосубъектности сторон договора, иных основаниях признания договора недействительным (ст. 431.1 ГК РФ).

³ См.: Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права. Избранные труды : в 2 т. М. : Статут, 2005. Т. 2. С. 101–103.

Все указанные размышления ведут нас к одному важному выводу: договор может являться основанием возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей (ст. 8 ГК РФ), но он не может быть единственным юридическим фактом, порождающим право собственности (п. 2 ст. 218 ГК РФ). В свете сказанного законодатель прав, когда в ст. 8 ГК РФ указывает на возможность возникновения прав и обязанностей «из договора», и неправ, когда называет договор основанием приобретения права собственности (п. 2 ст. 218 ГК РФ). Памятуя о том, что юридические факты лишь трансформируют уже имеющиеся возможности в действительность, договор как юридический факт в смысле ст. 8 и 218 ГК РФ является лишь толчком к возникновению, изменению и прекращению правоотношения, причем обязательственного правоотношения, а не вещного. Для возникновения вещного правоотношения нужно совершить действие — надлежаше исполнить обязательство.

Такой подход является традиционным для российской цивилистики. Известные российские цивилисты еще в дореволюционный период в качестве способа приобретения права собственности называли именно передачу (действие), а не титул⁴. Другое дело, что договор здесь можно рассматривать не только как юридический факт, но как правоотношение⁵, наполненное конкретным содержанием (правами и обязанностями).

Конечно, можно было предположить, что тот комплекс частных предпосылок, о которых мы писали выше, является не совокупностью самостоятельных юридических фактов (юридическим составом), а составом юридического факта, заключающегося в его отдельных элементах

(явлениях и процессах)⁶. Но в этом случае остается нерешенной проблема неисполненного обязательства, вытекающего из договора. Факт исполнения или неисполнения играет решающую роль при возникновении вещного права. Сам по себе заключенный договор порождает лишь обязательственное правоотношение. Поэтому вряд ли можно говорить о том, что исполнение обязательства — это лишь элемент состава юридического факта, так как оно имеет самостоятельное юридическое значение.

Здесь, безусловно, необходимо обратиться к теории приобретения права собственности, в основе которой лежит разделение оснований и способов приобретения права собственности, где основание — это титул собственности (правопорождающие юридические факты)⁷, а способ — совокупность действий, направленных на приобретение права собственности⁸. Эта теория призвана решить в том числе проблему приобретения права собственности из договора. Но в целом при грамотной формулировке эта проблема может быть легко решена на законодательном уровне — достаточно построить норму ст. 218 по типу ст. 8 ГК РФ.

Большинство теорий юридических фактов построены на различии юридических фактов, одни из которых служат основанием возникновения права, а другие превращают эту возможность в действительность. На таких рассуждениях построены теории общих и частных предпосылок возникновения права (О. А. Красавчиков и др.), состава юридического факта (Н. Г. Александров и др.), юридического состава (В. Б. Исаков⁹ и др.), юридических фактов и состояний и иные теории¹⁰, сюда же мы можем отнести и теорию договора как юридического факта и правоотношения.

⁴ См., например: *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 183.

⁵ Как верно отмечено в юридической литературе, договор необходимо рассматривать как форму, сделку и правоотношение и было бы неверно разделять эти сущности договора, так как они в совокупности приводят к достижению его цели. См.: *Витрянский В. В.* Общие положения о договоре // *Кодификация российского частного права, 2019* / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. Д. А. Медведева. М. : Статут, 2019. 492 с.

⁶ См. о составе юридического факта, например: *Александров Н. Г.* Законность и правоотношения в советском обществе. М. : Госюриздат, 1955. С. 174.

⁷ См. : *Маттеи У., Суханов Е. А.* Основные положения права собственности. М., 1999. С. 352.

⁸ См.: *Тарарышкина И. С.* Основания приобретения права собственности гражданами : дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2005. С. 43.

⁹ См.: *Исаков В. Б.* Фактический состав в механизме правового регулирования. Саратов : Изд-во Саратовского университета, 1980. С. 21.

¹⁰ См., например: *Филиппова С. Ю.* Юридические действия как юридические факты в российском гражданском праве : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2021 ; См.: *Чеговадзе Л. А.* Система и состояние гражданского правоотношения : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2005 ; *Комиссарова Е. Г., Пермяков А. В.* Юридические

ношения (В. В. Витрянский). По сути, когда мы говорим о договоре как об основании приобретения права, мы имеем в виду локальный источник права, состоящий из правовых норм, регулирующих индивидуальные правоотношения.

Указанные выше подходы вполне оправданы и с точки зрения русского языка. Так, термин «возникновение» характеризует саму возможность, существующую независимо от нас или нашего волевого поведения¹¹. Тогда как термин «приобретение»¹² характеризует динамику, необходимость совершения каких-либо действий.

Другими словами, основание — это предпосылка возникновения права, а способ — это действия, порождающие его приобретение или прекращение. При этом данное утверждение верно как для действий, так и для событий. Например, смерть наследодателя сама по себе, как событие не влечет приобретение права собственности, необходимо совершить действия — вступить в наследство.

Здесь важен и другой аспект: основания и способы тесно связаны и не могут независимо друг от друга порождать права и обязанности. Они действуют только в комплексе.

Сами основания возникновения права собственности по своей структуре неравнозначны. Можно выделить общие основания (легализованные в нормативных правовых актах нормы права) и специальные основания (акты индивидуального регулирования — договор, решения собраний и пр.). При этом закон может выступать не только всеобщей предпосылкой возникновения права собственности, но и конкретным основанием его приобретения. Например, изготовление вещи для себя является способом приобретения права собственности, где основанием является сам закон (п. 1 ст. 218 ГК РФ).

С такой точки зрения следует толковать и положения ст. 8 ГК РФ. В статье проводятся различия между нормой права как источником права и действиями либо событиями как юридическими фактами. Здесь можно высказать замечание к некоторой бесструктурности нормы: в одном пункте объединены основания, в соответствии с которыми совершаются действия, порожда-

ющие права и обязанности (договор, решения собраний, акт государственных органов и пр.), и сами действия либо события (сделки, причинение вреда, создание произведений науки, литературы и искусства и пр.). Эти категории хотя и выполняют одну и ту же функцию, но не являются однопорядковыми, поэтому следовало бы расположить их в разных пунктах ст. 8 ГК РФ.

С этих доктринальных позиций проанализируем положения гл. 6.1 и 17.1 ГК РФ, вступивших в силу 1 сентября 2022 г.

О новых основаниях и способах приобретения права собственности на недвижимость

О праве требовать передачи в собственность земельного участка. С позиции приведенных выше рассуждений о приобретении права собственности достаточно странно выглядит формулировка п. 5 ст. 287.3 ГК РФ.

В указанной статье законодатель формулирует упрямочивающую норму, предоставляя собственнику здания, расположенного на земельном участке, находящегося в государственной и муниципальной собственности, право приобрести земельный участок в собственность. В частности, собственник здания или сооружения наделяется правом требовать передачи земельного участка, который необходим для использования здания или сооружения. Следовательно, основанием возникновения права собственности, по мнению законодателя, является наличие титула собственника здания или сооружения, расположенного на земельном участке, а способом — действия, связанные с предъявлением права требования.

Однако либо право требования передачи имущества является обязательственным правом и, как нами уже неоднократно указывалось, самостоятельно породить право собственности не может, либо его (право требования) можно рассматривать как элемент субъективного вещного права, состоящего из правомочий собственного поведения, прав требования и права на защиту¹³. В вещном праве право

факты и юридические состояния: проблемы теоретического освоения // Общество: политика, экономика, право. 2018. № 6. С. 73–79.

¹¹ См.: Словарь русских синонимов и сходных по смыслу выражений / под ред. Н. Абрамова. М.: Русские словари, 1999. С. 1023.

¹² См.: Словарь русских синонимов и сходных по смыслу выражений. С. 1232.

¹³ См.: Дерюгина Т. В., Чеговадзе Л. А. Догматика содержания субъективного права и проблемы его судебной защиты // Вестник Московского университета. Серия 11, Право. 2021. № 2. С. 22–40.

требования обращено ко всем третьим лицам и связано с пассивной обязанностью не нарушать субъективного права лица. При этом право собственности в смысле п. 5 ст. 287.3 ГК РФ на земельный участок еще не возникло, а раз его нет, то и права требования с позиции вещного права тоже нет.

Более того, предъявление требования само по себе не является основанием для приобретения права собственности (как, впрочем, и любого другого права). Как известно, любому праву должна корреспондировать обязанность, обеспечивающая возможность осуществления этого права. Право без обеспечивающей его обязанности — фикция. Так, праву требования покупателя передать вещь противостоит обязанность продавца ее передать; право требования заказчика выполнить работу обеспечивается обязанностью подрядчика ее выполнить и т.д. Если мы говорим о праве собственности, то праву собственника противостоит пассивная обязанность всех третьих лиц не нарушать это право. Однако статья 287.3 ГК РФ умалчивает, какой обязанностью публичного субъекта должно обеспечиваться выполнение этого права. По сути, норма так и сформулирована: «Собственник здания или сооружения... вправе требовать передачи ему...».

Возможно, здесь следовало бы использовать формулировку «вправе приобрести», а не «вправе требовать передачи», такой подход больше соответствует как теории приобретения права собственности, так и действующему законодательству. Аналогично должен быть сформулирован и пункт 3 ст. 287.6 ГК РФ, устанавливающий возможность приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, собственниками нежилых помещений, расположенных в зданиях/сооружениях.

Что касается возможности рассмотрения данного основания приобретения права собственности как самостоятельного и нового, то полагаем, что это было бы не вполне верно. Анализируя конструкцию нормы, следует отметить, что основанием возникновения права собственности здесь является договор, а способом приобретения — действия, связанные с исполнением обязательства по передаче земельного участка в собственность. Само же право требования, о котором говорит законодатель, является не чем иным, как офертой — предложением заключить договор, направленный на передачу права собственности на земельный участок.

О возникновении права собственности на созданную недвижимую вещь. Безусловным позитивным моментом нового закона является, на наш взгляд, закрепление специального правила о возникновении права собственности на объект недвижимости у собственника земельного участка, если законом или договором не предусмотрено иное правило, либо у лица, которому предоставлен с указанной целью земельный участок, находящийся в государственной, муниципальной собственности (ст. 287.1 ГК РФ).

Ранее правоприменитель использовал общую норму п. 1 ст. 218 ГК РФ, в соответствии с которой право собственности приобреталось лицом, создавшим вещь для себя. И хотя, на наш взгляд, используемая в указанном пункте оговорка о том, что создание этой вещи должно соответствовать закону, предполагала наличие у собственника создаваемого здания/сооружения прав на земельный участок, правоприменитель неоднозначно воспринимал данное положение. Поэтому точное закрепление правила о принадлежности вновь созданной недвижимой вещи следует только приветствовать.

Тем не менее сама дефиниция, сформулированная в ст. 287.1 ГК РФ, вызывает ряд вопросов.

Во-первых, изначально в п. 1 ст. 141.3 ГК РФ законодатель указывает на создание в процессе строительства только здания и сооружения. Помещения рассматриваются как часть здания или сооружения (п. 1 ст. 141.4 ГК РФ), что предопределяет невозможность их создания отдельно от здания и сооружения. В свою очередь, пункт 3 ст. 141.4 ГК РФ закрепляет правило о том, что помещения и машино-места *возникают путем образования* (а не создания), что соответствует п. 1 указанной статьи, но противоречит ст. 287.1 ГК РФ, говорящей *о создании* помещения или машино-места. Очевидно, что помещения и машино-места, являясь составной частью здания, сооружения, могут создаваться только в его составе, а уже затем образовываться в самостоятельные объекты.

Еще одним аргументом в пользу такого вывода является запрет на образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства (п. 6 ст. 141.4 ГК РФ). Из этого следует, что здание, сооружение должно быть создано (причем не только физически, но и юридически) и только с этого момента (приобретения режима созданного здания/сооружения (объекта завершенного строительства))

в его составе могут образовываться недвижимые вещи¹⁴.

Во-вторых, исходя из того, что право собственности на вновь созданный объект недвижимости возникает у собственника (собственников) земельного участка, очевидно, что на здание, сооружение, помещение, машино-место право собственности возникнет только у него (них). Соответственно, на этом этапе мы не можем говорить о различных собственниках здания, помещения, машино-места. Если собственник земельного участка один, то он приобретает право собственности на здание/сооружение. Если собственников земельного участка несколько, возникает право общей долевой собственности (не индивидуальной), а затем путем образования можно будет приобрести индивидуальное право собственности на помещения, машино-места. Такой подход вполне соответствует новым правилам об образовании как производном способе приобретения права собственности. Если же толковать эти нормы по-иному, то тогда не вполне ясен смысл введения понятия «образование» наряду с уже закрепленными в ГК РФ изготовлением и созданием.

Можно, конечно, предположить, что коли исследуемая норма сформулирована законодателем как диспозитивная, то иное может быть предусмотрено договором, то есть стороны изначально могут предусмотреть возникновение индивидуальной собственности на отдельные части здания/сооружения. Однако такой подход не вполне соответствует п. 3 ст. 141.4 ГК РФ, предусматривающему возможность образования, а не создания помещений и машино-мест, а также п. 6 указанной статьи, предполагающему возможность образования помещений и машино-мест только в созданном объекте. Ну и, безусловно, он не будет соответствовать п. 1 ст. 287.2 ГК РФ, закрепляющему необходимость прекращения права собственности на здание/сооружение при государственной регистрации прав на помещения и машино-места, созданные в нем.

Здесь стоит обратить внимание на еще один существенный момент. Право собственности на здание/сооружение, созданное на земельном

участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, возникнет при условии, если участок предназначен для создания «соответствующей» недвижимости. Традиционно законодатель не раскрывает понятие «соответствующей» недвижимости. Полагаем, что здесь следует руководствоваться легальной классификацией недвижимых вещей, закрепленной в ГК РФ. Однако возникают вопросы относительно учета целевого назначения объекта строительства. Например, будет ли достаточно указания в качестве объекта строительства здания либо необходимо уточнить, что это здание — многоквартирный жилой дом? Этот вопрос крайне важен, так как строительство не соответствующего условиям договора объекта недвижимости, со всей очевидностью, повлечет признание его самовольной постройкой.

Об образовании объекта недвижимости и приобретении на него права собственности. Введенная в действие глава 6.1 ГК РФ предлагает нам новое понятие, не поименованное ранее как способ приобретения права собственности, — образование недвижимости. В силу новых положений здания и сооружения могут быть образованы путем раздела или объединения недвижимых вещей (ст. 141.3 ГК РФ); помещения и машино-места — путем раздела или реконструкции здания/сооружения (п. 3 ст. 141.4 ГК РФ) либо путем перепланировки (объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест, п. 5 ст. 141.4 ГК РФ); линейные объекты — путем раздела (п. 3 ст. 141.5 ГК РФ).

Анализ введенных положений позволяет нам утверждать, что в случае создания вещи в смысле п. 1 ст. 218 ГК РФ речь идет о первоначальном способе приобретения права собственности, а в случае образования недвижимости — о производном, что влечет не только приобретение права собственности на новый объект недвижимости, но и прекращение права на другие объекты. При этом, критически оценив свой же вывод, можно констатировать, что он не может быть обоснован исследуемыми нормами.

Делая указанное умозаключение, мы исходили из того, что введение в законодательство

¹⁴ Конечно, мы понимаем, что данный запрет устанавливался с другой целью. В первую очередь для того, чтобы воспрепятствовать дольщиком недостроенных жилых помещений оформлять на них право собственности и, соответственно, при банкротстве застройщика получать гарантии против продажи их квартир как имущества должника. См. подробнее: Каблучков А. Новые главы ГК РФ о недвижимости // Юридический справочник руководителя. 2022. № 10. С. 58–63.

того или иного понятия предполагает, что оно связано с необходимостью регулирования каких-либо правоотношений, либо наступлением определенных юридических последствий, связанных с вводимой категорией, либо наличием специфического правового режима, отличающего данное явление от уже существующих. И если создание и образование вещи не разделить по признаку первоначальности и производности, то, исходя из того, что они влекут одни и те же правовые последствия — приобретение права собственности на новый объект, неясен смысл их выделения.

Можно было бы предположить, что эти понятия следует делить в зависимости от физико-юридического признака, где создание характеризуется появлением объекта в физическом (материальном) воплощении, а образование — это юридическое обособление. Но при таком подходе нелогично выглядит возможность образования недвижимости путем реконструкции, перепланировки (то есть физического изменения границ и характеристик).

Также не вполне понятно, что в данном случае следует рассматривать в качестве основания приобретения права собственности? Это может быть соглашение о выделе доли или договор купли-продажи доли (в случае объединения недвижимых вещей), иные договоры. Таким образом, с точки зрения оснований возникновения права собственности ничего нового нет.

Авторы законопроекта, очевидно, понимали, что нового основания приобретения права собственности они не предлагают, соответственно, упомянутый Федеральный закон № 430-ФЗ не внес изменения в ст. 218 ГК РФ. И так бы можно было оставить, следуя генеральному принципу о соотношении общих и специальных норм: общая норма распространяется на все виды объектов гражданских прав, а специальная, как в нашем случае, — только на недвижимость, следовательно, и размещаться она может в специальной главе. Однако тут же можно возразить, что такой способ, как образование вещи, можно применить и к движимым вещам, которые могут образовываться путем объединения или раздела.

И вновь возвратимся к первоначальному вопросу о том, какую задачу решает вновь появившаяся категория. В ГК РФ установлен правовой режим для неделимых, сложных вещей, единого недвижимого комплекса (ст. 133, 133.1, 134), в котором прописаны в том числе и особенности приобретения права собственности. Глава 16 ГК РФ подробно регламентирует правила оборота доли в праве собственности на недвижимое имущество, часть II ГК РФ регулирует особенности различных договоров. Все эти правила успешно решают задачу как оборота недвижимости, так и оборота доли в праве собственности на недвижимость. Единственно, что требовало корректировки, — это понятие делимой вещи, где необходимо было бы указать на возможность юридического (не физического) раздела, что потребовало внесения в ГК РФ и самого понятия делимой вещи.

При таком подходе, если здание разделено, возникает несколько объектов недвижимости, соответственно, применяются режимы индивидуальной собственности, которые уже закреплены в действующем законодательстве. В целом проблема приобретения права собственности на такие объекты решается в настоящее время либо при помощи процедуры выкупа доли (в случае объединения недвижимых вещей), либо выдела (в случае раздела).

Относительно использования категории «реконструкция» следует отметить, что в том контексте, в котором говорит о ней законодатель, она ни основанием, ни способом, ни даже средством достижения результата не является, так как при проведении реконструкции объект недвижимости либо сохраняется, либо объединяется с другими, либо разделяется. Таким образом, реконструкция является собирательным понятием. По сути, данный вывод подтверждает и сам законодатель, указывая в п. 3 ст. 141.3 ГК РФ на невозможность образования здания и сооружения путем изменения их характеристик¹⁵. Такие же выводы следует сделать и относительно перепланировки.

Впрочем, полагаем, что подробное описание средств достижения цели образования новой недвижимой вещи (раздел, объединение, реконструкция) какого-то особого юридического

¹⁵ К данной норме также возникает множество вопросов. Так, объединение или раздел — это изменение характеристик, которое, как указано в гл. 6.1 ГК РФ, влечет образование нового здания. Безусловно, понимая это, законодатель делает оговорку о возможности установления в законе иного правила. Однако при таком подходе получается, что основное правило содержит множество исключений, что не делает его правилом.

значения не имеет¹⁶. Законодатель не различает в данном случае физическое разделение/объединение объекта и юридическое создание, образование. Первые имеют прямое отношение к самому объекту гражданских прав, а вторые — к праву, возникающему в отношении него. Поэтому физический раздел объекта юридически может оформляться выделом и отчуждением доли, объединение — приобретением доли в праве собственности и т.п., то есть уже существующими способами приобретения права собственности.

Если руководствоваться нашими рассуждениями о рассмотрении создания объекта

недвижимости как первоначального способа приобретения права собственности на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а образования — как производного способа, направленного на приобретение права собственности на здания, сооружения, помещения, машино-места, иные объекты, входящие в состав недвижимости, то при таком подходе образование недвижимых вещей может рассматриваться как самостоятельный способ приобретения права собственности. Но, чтобы реализовать такой подход, необходимо внести изменения в действующее законодательство.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Александров Н. Г. Законность и правоотношения в советском обществе. — М., Госюриздат, 1955. — 326 с.
2. Алексеев В. А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. — 2022. — № 4. — С. 101–112.
3. Витрянский В. В. Общие положения о договоре / Кодификация российского частного права 2019 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. Д. А. Медведева. — М. : Статут, 2019. — 492 с.
4. Дерюгина Т. В., Чеговадзе Л. А. Догматика содержания субъективного права и проблемы его судебной защиты // Вестник Московского университета. Серия 11, Право. — 2021. — № 2. — С. 22–40.
5. Исаков В. Б. Фактический состав в механизме правового регулирования. — Саратов : Изд-во Саратовского университета, 1980. — 221 с.
6. Комиссарова Е. Г., Пермяков А. В. Юридические факты и юридические состояния: проблемы теоретического освоения // Общество: политика, экономика, право. — 2018. — № 6. — С. 73–79.
7. Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права. Избранные труды : в 2 т. Т. 2. — М. : Статут, 2005. — 432 с.
8. Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. — М., 1999. — 552 с.
9. Словарь русских синонимов и сходных по смыслу выражений / под ред. Н. Абрамова. — М. : Русские словари, 1999. — 2023 с.
10. Тарарышкина И. С. Основания приобретения права собственности гражданами : дис. ... канд. юрид. наук. — Краснодар, 2005. — 192 с.
11. Филиппова С. Ю. Юридические действия как юридические факты в российском гражданском праве : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2021. — 498 с.
12. Чеговадзе Л. А. Система и состояние гражданского правоотношения : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2005. — 354 с.
13. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. — М., 1995. — 234 с.

Материал поступил в редакцию 22 марта 2023 г.

¹⁶ Такой подход законодателя критикуется в научной литературе. В частности, отмечается, что законодатель попытался описать две совершенно различные процедуры, что неверно. См.: Алексеев В. А. Новое в законодательстве о недвижимых вещах: критический комментарий // Закон. 2022. № 4. С. 101–112.

REFERENCES

1. Alexandrov NG. Zakonnost i pravootnosheniya v sovetskom obshchestve [Legality and legal relations in Soviet society]. Moscow: Gosyurizdat Publ.; 1955. (In Russ.).
2. Alekseev VA. Novoe v zakonodatelstve o nedvizhimykh veshchakh: kriticheskiy kommentariy [What's new in immovable property law: a critical commentary]. *Zakon*. 2022;4:101-112. (In Russ.).
3. Vitryansky VV. Obshchie polozheniya o dogovore [General provisions concerning the contract]. In: Vitryansky VV, Golovina SYu, Gongalo BM, et al. Medvedev DA (ed.). Codification of Russian Private Law Moscow: Statute Publ.; 2019. (In Russ.).
4. Deryugina TV, Chegovadze LA. Dogmatika soderzhaniya subektivnogo prava i problemy ego sudebnoy zashchity [Dogmatics of the content of subjective law and problems of its judicial protection]. *Moscow University Bulletin. Series 11, Law*. 2021;2:22-40. (In Russ.).
5. Isakov VB. Fakticheskiy sostav v mekhanizme pravovogo regulirovaniya [The factual composition in the mechanism of legal regulation]. Saratov: Publishing House of Saratov University; 1980. (In Russ.).
6. Komissarova EG, Permyakov AV. Yuridicheskie fakty i yuridicheskie sostoyaniya: problemy teoreticheskogo osvoeniya [Legal facts and legal status: problems of theoretical development]. *Society: Politics, Economics, Law*. 2018;6:73-79. (In Russ.).
7. Krasavchikov OA. Kategorii nauki grazhdanskogo prava [Categories of the Science of Civil Law. Selected works: in 2 vols]. Vol. 2. Moscow: Statute, 2005. (In Russ.).
8. Mattei U, Sukhanov EA. Osnovnye polozheniya prava sobstvennosti [The main provisions of property rights]. Moscow; 1999. (In Russ.).
9. Abramov N. (ed.). Slovar russkikh sinonimov i skhodnykh po smyslu vyrazheniy [Dictionary of Russian synonyms and expressions similar in meaning]. Moscow: Russian Dictionaries Publ.; 1999. (In Russ.).
10. Tararyshkina IS. Osnovaniya priobreteniya prava sobstvennosti grazhdanami: dis. ... kand. yurid. nauk [Grounds for the acquisition of property rights by individuals: Cand. Sci. (Law) Diss. Krasnodar; 2005. (In Russ.).
11. Filippova SYu. Yuridicheskie deystviya kak yuridicheskie fakty v rossiyskom grazhdanskom prave: dis. ... d-ra yurid. nauk. [Legal actions as legal facts in Russian civil law: Dr. Sci. (Law) Diss.]. Moscow; 2021. (In Russ.).
12. Chegovadze LA. Sistema i sostoyanie grazhdanskogo pravootnosheniya: dis. ... d-ra yurid. nauk [The system and the state of civil legal relations: Dr. Sci. (Law) Diss.]. Moscow; 2005. (In Russ.).
13. Shershenevich GF. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava [Textbook of Russian civil law]. Moscow; 1995. (In Russ.).