

УДК 343.1

Н.Н.Шилкина (4 курс), С.С.Тибилов, к.ю.н., доц.

ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Право собственности является разновидностью вещного права и его, как любое вещное право, отличает неразрывная связь с вещью. Это означает, что объектом правоотношений собственности могут быть только вещи, т.е. предметы материального мира.

В действующем законодательстве вещи как объекты гражданских прав определены в ст. 128 ГК РФ. На данный момент понятие вещи законодательно не закреплено, оно вырабатывается цивилистической доктриной. Статус вещей приобретают лишь материальные ценности, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Предметы, не обладающие полезными качествами, или если их полезные качества ещё не открыты, объектами гражданско-правовых отношений не выступают.

В гражданском праве существуют различные классификации вещей. Большое значение имеет деление вещей на движимые и недвижимые. Недвижимость представляет собой особый объект права собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами собственности. Это связано с тем, что пользование недвижимостью в большей степени, чем пользование движимыми вещами затрагивает интересы других граждан и юридических лиц. Характерным признаком недвижимости является прочная связь с землёй и, исходя из этого, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба её назначению. Необходимо отметить, что российский закон отнёс к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. Это подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» перечень недвижимого имущества в ст.130 ГК РФ был дополнен объектами незавершённого строительства. Данные объекты и ранее признавались недвижимостью в тех случаях, когда не являлись предметом договора строительного подряда. При разрешении споров о праве собственности на незавершённые строительством объекты арбитражным судам необходимо было руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, с учётом особенностей, установленных для возникновения права собственности на незавершённые строительством объекты и распоряжение ими [1].

По мнению некоторых юристов, включение объекта незавершённого строительства в ст. 130 ГК РФ не прояснило ситуацию, «поскольку, определяя объекты недвижимости, законодатель не уточнил, с какого момента они становятся недвижимостью, всегда ли являются недвижимостью или только в том случае, если не выступают в качестве предметов действующего договора подряда» [2].

Действительно, отнеся объект незавершённого строительства к недвижимому имуществу, ему придали признаки, характерные для данной категории вещей, а именно: прочная связь с землёй и, отсюда, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. В то же время, вышеуказанное Постановление ВАС связывает появление объекта незавершённого строительства как недвижимого имущества с прекращением существования этого объекта в качестве предмета действующего строительного подряда. При этом приобрести признаки недвижимости объект может задолго до прекращения договора.

В отношении объектов незавершённого строительства в литературе высказывались различные точки зрения. «Объекты незавершённого строительства можно было бы считать специальным видом недвижимости (ибо их тесная связь с землёй как один из основных признаков недвижимости очевидна), однако они по общему правилу не подлежат самостоятельной государственной регистрации в качестве недвижимости, а следовательно, юридически не являются таковыми. Весьма сложен для определения и момент их фактического создания. Будучи предметом договора строительного подряда, они остаются известной совокупностью строительных материалов и конструкций, в которую также вложен труд строителей (т.е. движимым имуществом), а право собственности на них по общему правилу принадлежит подрядчику. Их можно считать недвижимостями лишь за рамками подрядных отношений (в частности, после консервации строительства)» [3]. По мнению Е.А.Киндеевой, до окончания строительства заказчику (застройщику) нет необходимости доказывать свой титул на недостроенный объект, строительный объект – предмет договора строительного подряда [4].

Как видно, авторы сходятся во мнении о том, что объект незавершенного строительства является недвижимостью только в том случае, если отсутствует действующий договор строительного подряда. Необходимо отметить, что данные работы были опубликованы до внесения изменений в ст.130 ГК РФ. Следует сказать, что определение момента возникновения объекта незавершённого строительства как недвижимого имущества очень важно, т.к. от этого зависит возможность регистрации права собственности на такой объект.

Таким образом, вопрос о возникновении права собственности на объект незавершённого строительства в настоящее время не окончательно урегулирован в законодательстве.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Постановление Арбитражного Суда от 25.02.98 г. « О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
2. Наумова Л. Юрист. 2005г. №19.
3. Научно-практический комментарий к части первой ГК РФ для предпринимателей. Изд. 2-е. М.: 1999 г. С. 345.
4. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления. Государственная регистрация. Образцы документов. - М., 2004. С 254.