

Бахтин Д.О.

студент,

5 курс, юридический факультет

*Всероссийский Государственный Университет Юстиции (РПА Минюста
России)*

Россия, г. Москва

ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

Аннотация: Статья посвящена вопросам определения и правовой сущности будущих недвижимых вещей. К этому институту по сей день приковано внимание как теоретиков, так и практиков. Однако, несмотря на это, реализация прав на будущие объекты недвижимости в конкретных ситуациях сталкивается с целым рядом проблем и противоречий, которые не способствуют развитию гражданского оборота. Одной из таких проблем является понятие и природа будущих недвижимых вещей. Являются ли они объектами недвижимости или имеют уникальную правовую природу?

Ключевые слова: гражданское право, вещное право, недвижимые вещи, недвижимость, будущие объекты недвижимости.

Annotation: The article is devoted to the definition and legal essence of future real estate. To this day, the attention of both theorists and practitioners is riveted to this institute. But despite this, the realization of rights to future real estate objects in specific situations faces a number of problems and contradictions that do not contribute to the development of civil legal matters. One of such problems is the concept and legal nature of future real estate. Are they real estate objects or have another unique legal nature?

Key words: civil law, law of property, real estate, future real estate.

Отечественный правопорядок выделяет недвижимые вещи как самостоятельные объекты прав, указывая на их признаки¹, а также учитывая особенности, отличающие их от иных объектов правоотношений, при этом особое место в гражданских правоотношениях, связанных с переходом права на недвижимую вещь занимают именно будущие объекты недвижимости. Их уникальность в том, что они напрямую не упомянуты в законе и их правовая природа значительно отличается от природы уже существующих объектов.

Законодатель выделяет следующие объекты недвижимости: земельные участки, здания, сооружения, и помещения. Возникает вопрос: а могут ли они выступать в качестве будущих объектов?

Вопрос со зданиями и сооружениями, как и с помещениями сомнений не вызывает – могут. С земельными участками все несколько сложнее. Земля как объект материального мира по своей природе такова, что её нельзя создать в смысле нового объекта недвижимости. Земельный участок можно улучшать, менять его назначение, если это предусмотрено законодательством, возводить на нем здания и сооружения, но создать земельный участок как новую вещь нельзя. Однако, не всё так категорично.

Во-первых, на практике нередко возникают ситуации, когда новый земельный участок возникает, например, за счет бывшей территории водоемов в результате засыпки их грунтом. Рассматривая такую ситуацию, невозможно сделать иной вывод, кроме как тот, что земельный участок является вновь созданным, поскольку ранее он физически не существовал. Очевидно, что в этом случае на земельный участок должны распространяться все нормы о порядке возникновения прав на новый объект.

Вторая ситуация возникает чаще. В отличие от зданий и сооружений, которые имеют определенные контуры уже на этапе создания и могут

¹П.1 ст. 130 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994.

измениться только в результате реконструкции - земельные участки их не имеют. Собственник участка может разделить его на несколько участков, или же объединить несколько участков в один². Таким образом, мы все равно приходим к тому, что и в данной ситуации образуются новые объекты недвижимости, ранее не существовавшие.

Безусловно, такие ситуации породили огромное количество споров и дискуссий, как среди теоретиков, так и среди практиков, занимающихся вопросами права недвижимости.

Долгое время суды и юристы вели дискуссии о том, может ли будущая недвижимость выступать в гражданском обороте?³ Суды признавали подобные сделки ничтожными, руководствуясь 209 статьей Гражданского Кодекса, так как сделка заключена до момента приобретения продавцом права собственности на вещь, при этом, совершенно не учитывая содержание пункта 2 статьи 455 Гражданского Кодекса.

В июле 2011 года ВАС РФ выпустил специальное Постановление Пленума № 54⁴, напомнив, что недвижимая вещь, как и любой другой товар, может свободно выступать в гражданском обороте. Принятие постановления было необходимо для российского права для устранения коллизий, возникших из-за отсутствия в Гражданском кодексе нормы *lex specialis*, регулирующей оборот таких объектов. Кроме того, в сознании российских судей отсутствовала единая концепция, позволяющая отграничить виды таких договоров от прочих.

²Ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001

³Постановление ФАС Московского округа от 28.06.2005 по делу N КГА40/5563-05; Постановление ФАС Московского округа от 24.03.2005 по делу N КГА40/1737-05 // СПС КонсультантПлюс

⁴Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011

Среди теоретиков также существуют противоречия относительно возможности признания такого объекта недвижимостью.

По мнению Е.А. Суханова, согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает лишь с момента его государственной регистрации. Данное правило распространяется не только на первоначальные, но и на производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество, ибо отражает особый юридический режим таких объектов. До момента государственной регистрации такие вновь создаваемые объекты не приобретают статус недвижимости, следовательно, рассматриваются законом как «движимости»⁵.

Сходного мнения придерживаются О.М. Козырь и Н.В. Диаковская, считающие, что недвижимостью является то имущество, на которое могут быть установлены право собственности и иные права, а для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация⁶.

Противоположенной же точки зрения придерживается Б.М. Гонгало⁷, когда утверждает «нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения».

Более логичной представляется точка зрения С.А. Степанова⁸ о том, что не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств или указания закона, требует регистрации права на

⁵Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. 2002. № 4. С. 33-34

⁶Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе Российской Федерации // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 275

⁷Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, П.В. Крашенинников, Е.Ю. Юшкова, В.В. Ярков Настольная книга нотариуса // Учебно-методическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. - М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2004.

⁸Степанов С.А. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, Екатеринбург: Институт частного права, 2016. – 1648 с.

Таким образом, если рассматривать общие критерии недвижимости, представляется, что будущие объекты недвижимости не могут полностью соответствовать ни одному из них.

Объект недвижимости – всегда конкретный предмет материального мира, обладающий определенным местоположением, границами и специфическими характеристиками. Он существует в материальном мире независимо от отношений, которые складываются по поводу него. Поэтому процессы, происходящие в ЕГРН являются достаточно абстрактными, поскольку условно отражают фиксируемые ими события. Возможность в конкретный момент времени стать объектом права собственности не может влиять на признание объекта недвижимой вещью в смысле гражданского права.

К будущим же объектам недвижимости относится та недвижимость, которая еще не создана как объект материального мира, а также та, которая имеется как объект материального мира, но право на нее не зарегистрировано в ЕГРН ни за кем, либо же та, которая зарегистрирована, но не за продавцом. При этом отсутствие у продавца в момент заключения договора права собственности на предмет договора само по себе не будет являться основанием для признания его недействительным⁹.

На основании изложенного в статье, представляется целесообразным закрепить в Гражданском кодексе понятие будущей недвижимости, поскольку отсутствие легального определения создает препятствия для нормального участия таких объектов в гражданском обороте.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // "Российская газета", N 238-239, 08.12.1994;

⁹Постановление ФАС Уральского округа от 06.05.2009 N Ф09-2764/09-С6 по делу N А60-27752/2008-С11 // СПС КонсультантПлюс

2. Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ // "Парламентская газета", N 204-205, 30.10.2001;
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011;
4. Постановление ФАС Московского округа от 28.06.2005 по делу N КГА40/5563-05 // СПС КонсультантПлюс;
5. Постановление ФАС Московского округа от 24.03.2005 по делу N КГА40/1737-05 // СПС КонсультантПлюс;
6. Постановление ФАС Уральского округа от 06.05.2009 N Ф09-2764/09-С6 по делу N А60-27752/2008-С11 // СПС КонсультантПлюс;
7. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского университета. Серия 11. Право.2002. N 4. С. 33-34;
8. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе Российской Федерации // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 275;
9. Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, П.В. Крашенинников, Е.Ю. Юшкова, В.В. Ярков Настольная книга нотариуса // Учебно-методическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. - М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2004;
10. Степанов С.А. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова – 5-е изд., перераб. И доп. – М.: Проспект, Екатеринбург: Институт частного права, 2016. – 1648 с.