

УДК 347.02

А.С. Дошанова

Казахский национальный университет имени аль-Фараби,  
юридический факультет, к.ю.н., Казахстан, г. Алматы  
E-mail: assel.dos@yandex.kz

### Некоторые вопросы возникновения прав на объекты индивидуального жилищного строительства

В данной статье рассматриваются некоторые вопросы возникновения прав на объекты индивидуального жилищного строительства. В частности, рассматривается вопрос об особенностях регистрации прав на индивидуальные жилые дома.

**Ключевые слова:** индивидуальное жилищное строительство, индивидуальный жилой дом, государственная регистрация.

А.С. Дошанова

### Жеке тұрғын үй құрылыс объектілеріне құқықтардың пайда болудың кейбір мәселелері

Мақалада жеке тұрғын үй құрылыс объектілеріне құқықтардың пайда болуының кейбір мәселелері қарастырылады. Әсіресе мемлекеттік тіркеудің ерекшеліктеріне көңіл бөлінген.

**Түйін сөздер:** жеке тұрғын үй құрылыс, жеке тұрғын үй, мемлекеттік тіркеу.

A.S. Dochshanova

### Some issues of emergence of the rights to the objects of individual housing construction

This article is dedicated to the theoretical questions of emergence of the rights to the objects of individual house construction. The author concentrates on features of public registration of the rights to immovable property.

**Key words:** individual housing construction, individual house, public registration.

Одним из ключевых признаков, определяющих специфику индивидуального жилищного строительства, является особый правовой режим объектов индивидуального жилищного строительства. Основным объектом индивидуального жилищного строительства является индивидуальный жилой дом, то есть недвижимое имущество.

Неразрывно с жилыми домами следует рассматривать вопросы правового обеспечения прав на земельные участки, выделяемые под индивидуальное жилищное строительство, на которых эти жилые дома находятся или будут находиться.

К объектам недвижимости в соответствии с законодательством относятся земельные участки, а также здания, сооружения и иное имуще-

ство, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [1].

Как уже было сказано ранее, земельный участок под индивидуальное жилищное строительство может быть приобретен в порядке предоставления его государственным органом либо посредством гражданско-правовой сделки. В любом случае право собственности на земельный участок возникает с момента государственной регистрации.

В литературе существует вопрос о роли регистрации прав на недвижимость в механизме их возникновения, изменения и прекращения.

Дискуссионным считается вопрос, является ли государственная регистрация основанием для возникновения прав на недвижимое имущество.

Так, В.В. Чубаров считает, что регистрация и есть один из тех знаков, без наличия которого вещное право на недвижимость возникнуть не может [2, с. 34].

Есть и иные научно-обоснованные позиции, в соответствии с которыми акт регистрации как акт административного органа не может считаться правильным способом передачи гражданского права, предметом регистрации является традиция – действия сторон по передаче имущества, направленные на перенос собственности. Право на недвижимость возникает из юридического состава, в качестве одного из элементов которого выступает акт государственной регистрации. По мнению К.М. Ильясовой, регистрация является заключительным юридическим фактом в юридическом составе [3, с. 93].

В индивидуальном жилищном строительстве государственная регистрация возможна только при наличии акта государственной приемки, также регистрация не может считаться законной, если под строительство не будет приобретен земельный участок, получено разрешение на строительство, утверждена проектная документация, то есть основанием возникновения права собственности на построенный жилой дом может возникнуть только при наличии юридического состава.

Из анализа законодательства, регулирующего отношения по регистрации прав на недвижимое имущество, следуют выводы о действующей в Казахстане системе регистрации:

- она характеризуется смешением регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с ним;

- носит разовый характер, поскольку регистрация осуществляется по инициативе правообладателя и не ведется систематически;

- права на недвижимое имущество считаются возникшими с момента государственной регистрации;

- система требует отдельной регистрации прав на земельный участок и находящиеся на нем другие объекты недвижимости;

- система регистрации не дает достаточных гарантий от мошеннических сделок в связи с тем, что приостановление регистрации установлена только для случаев оспаривания регистрируемого права.

Что касается значения государственной регистрации, то система государственной ре-

гистрации позволяет однозначно определить субъекта права на недвижимое имущество. Правообладателю такая регистрация дает гарантию защиты от необоснованных посягательств на его права, облегчает защиту прав, поскольку является доказательством существования у него права [4, с. 62].

Земельный участок как объект недвижимости подлежит регистрации в соответствии с нормами Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5].

Согласно нормам данного Закона, основанием для регистрации права собственности на участок является заявление правообладателя либо уполномоченного органа, если земельный участок предоставлялся по решению государственного органа. Если основанием был гражданско-правовой договор, то заявление может быть подано одной из сторон, т.е. правоотчуждателем или правоприобретателем. Электронная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется без заявления участников сделки.

Помимо заявления на регистрацию, должны быть поданы документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, в данном случае, скорее всего, имеется в виду договор либо акт о праве собственности на земельный участок. При регистрации права собственности на земельный участок идет сверка с земельным кадастром.

Регистрация должна быть произведена в 15-дневный срок. Электронная регистрация прав на недвижимое имущество должна быть произведена не позднее дня, следующего за днем поступления в информационную систему правового кадастра подтверждения об уплате сбора за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество или об освобождении от уплаты сбора.

Помимо права собственности на земельный участок, возможно оформление прав землепользования на земельный участок, выданный под индивидуальное жилищное строительство. В соответствии со статьей 4 Закона Республики Казахстан от 26 июля 2007 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» к объектам регистрации также относится право землепользования на срок свыше 1 года.

Право собственности на вновь построенные индивидуальные жилые дома производится в таком же порядке, что и регистрация земельных участков и права землепользования. Датой регистрации прав на недвижимое имущество определяется дата подачи документов на регистрацию. Особо важным является фиксация точного времени подачи документов. Это необходимо в тех случаях, когда в отношении одного объекта было подано несколько заявлений, правообладателем будет считаться лицо, подавшее документы на регистрацию раньше других.

Законодателем предусмотрены такие случаи, когда поданы документы на регистрацию права собственности на жилой дом, расположенный на незарегистрированном земельном участке. В данном случае это не является основанием для отказа в регистрации прав.

Возможны такие случаи, когда подаются документы на регистрацию права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, находящемся на праве землепользования. Это также не является основанием для отказа в регистрации. Наряду с этим регистрация права собственности на жилой дом не будет основанием изменения права землепользования на право собственности. В данном случае будет несовпадение прав на земельный участок и на недвижимость, находящуюся на нем: право землепользования и право собственности на жилой дом.

Возникает вопрос в другой ситуации, когда на стороне заказчика множество, каждый из которых вносит свой вклад в строительство. Рассмотрим такой случай, когда один из заказчиков вносит долю в качестве земельного участка. С одной стороны, право собственности на земельный участок влечет право собственности на всю находящуюся на нем недвижимость, об этом говорится в пункте 1 статьи 52 Земельного кодекса Республики Казахстан. Но с другой стороны, остальные заказчики вправе претендовать на соразмерные их вкладам доли в собственности.

Здесь возможны следующие выходы из ситуации. Лицо, в собственности которого находится земельный участок, может возместить остальным заказчикам понесенные ими расходы и стать единоличным собственником.

Другой вариант – требовать установления общей долевой или совместной собственности на основании вышеуказанной статьи, где

предусматривается автоматический переход собственности на земельный участок в правовой режим общей долевой или совместной собственности.

Соглашением между сторонами может быть установлен иной правовой режим, например, право собственности у первоначального собственника и право пользования – у остальных.

В подтверждение возможности ситуации, когда право на земельный участок не совпадает с правом на жилой дом, можно привести в качестве примера статью 6 Закона «Об индивидуальном жилищном строительстве», которая гласит: «Право собственности на недвижимость, находящуюся на усадебном участке, может принадлежать только владельцу этого участка» [6]. Но с другой стороны, владение земельным участком возможно и в случае аренды земельного участка с домом. То есть даже если имеется владение земельным участком, оно не всегда влечет право собственности на дом, находящийся на нем.

Необходимо рассмотреть также ситуацию с незавершенным строительством. В пункте 4 статьи 651 ГК РК говорится, что собственником незавершенного строительства до его сдачи заказчику и оплаты работ является подрядчик. Но данная норма противоречит положениям главы о приобретении права собственности. В статье 238 этой главы ГК РК говорится, что право собственности на строящиеся здания, сооружения, иные имущественные комплексы, а также иное вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента завершения создания этого имущества. Так как законодательно предусмотрена приемка законченных строительством объектов, создание этого имущества считается завершенным с момента такой приемки. А если это имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации. До завершения создания имущества, а в соответствующих случаях и его регистрации, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается. В поддержку этой позиции можно привести мнение Е.А. Суханова. Он считает, что если право собственности на объект недвижимости возникает с момента регистрации, то до этих пор его невозможно считать недвижимостью [7, с. 78]. Нужно определить, является ли объект незавершенного строительства недвижимостью

или движимым имуществом. Согласно пункту 1 статьи 117 ГК РК к недвижимому имуществу относятся земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их значению. С одной стороны, незавершенное строительство подпадает под эту категорию, но с другой стороны, на незавершенный объект распространяются нормы о материалах, т.е. движимом имуществе.

По данному вопросу в качестве оптимального решения можно привести мнение Кусяповой Н.В.: «До какого же все-таки момента к незавершенному строительству применяются правила о материалах, и с какого момента начинает действовать правовой режим недвижимого имущества?...возможно, предложить закрепить в законодательстве положение о том, что незавершенное строительство недвижимым имуществом следует признать с момента начала использования его по назначению» [8, с. 43]. Сейчас очень часто встречаются такие случаи, когда люди заселяются в недостроенный дом, проводят электро-, водо- и газоснабжение, при этом не оплачивая этих услуг. А признание незавершенного строительства недвижимостью повлечет его регистрацию, т.е. обяжет заселившихся жильцов оплачивать вышеуказанные услуги.

Из всего вышесказанного следует, что норма о праве собственности на незавершенный объект строительства противоречит нормам о возникновении права собственности на вновь создаваемый объект, так как не может быть собственником у объекта, который юридически не существует. Здесь действительно можно говорить лишь о праве собственности на материалы, оборудование, детали или на земельный участок.

Необходимо также обратить внимание на ситуацию, когда индивидуальное жилищное строительство ведется на земельном участке, который находится в залоге либо находится в залоге право землепользования. Вопрос возникает, когда индивидуальный жилой дом построен, произведена приемка и поданы документы на регистрацию. Будет ли распространяться правовой режим земельного участка, находящегося в залоге, на вновь построенный дом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 77 Земельного кодекса республики Казахстан [9], «Не допускается залог части земельного участка

или права землепользования на часть земельного участка, если эта часть не может быть в соответствии с целевым назначением использована в качестве самостоятельного участка».

Во-первых, порядок оформления залога земельного участка нарушен не был, так как в тот период не было недвижимости, подлежащей включению в состав залогового имущества.

Во-вторых, в случае обращения взыскания на залоговое имущество, по договору к залоговому имуществу относится лишь земельный участок, но реализация земельного участка без находящейся на нем недвижимости невозможна.

Как следствие возникает необходимость оформления залога на построенный жилой дом.

По мнению К.М. Ильясовой, объекты, связанные с землей, могут приравниваться к принадлежности земельного участка и следовать судьбе последнего. Но применяется это правило лишь для распространения на недвижимость правового режима земельного участка [10, с. 50].

Вопрос также состоит в том, в каком порядке происходит оформление залога жилого дома. Возможен ли в данном случае автоматизм путем внесения дополнения в соглашение о залоге с описанием недвижимости и ее оценки. Либо в данном случае необходимо перезаключение соглашения о залоге с указанием в качестве предмета залога земельного участка и жилого дома в совокупности, и оценка всего имущества также в совокупности.

Законодатель ответа на этот вопрос не дает. Но, скорее всего, разрешение этого вопроса относится к воле сторон.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

- в связи с особым правовым режимом объектов индивидуального жилищного строительства, необходимым обстоятельством в основании возникновения прав на них является государственная регистрация;

- правовые режимы земельного участка под ИЖС и находящегося на нем жилого дома могут не совпадать, поэтому при оформлении прав на них необходимо учитывать специфику каждого правового режима;

- отдельного внимания заслуживает правовой режим незавершенного строительства, который в настоящее время склоняются приравнивать к режиму недвижимости, нежели материалов и конструкций.

**Литература**

- 1 Гражданский кодекс Республики Казахстан. Особенная часть. Введен в действие с 1 июля 1999 года. С изменениями и дополнениями // Справочная правовая система «Юрист».
- 2 Чубаров В.В. вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: сборник статей. – М., 2007. – С. 30-40.
- 3 Ильясова К.М. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник КазНУ. Серия юридическая. – №1(26). – 2003. – С. 93-96.
- 4 Ильясова К.М. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в правовом кадастре // Гражданское законодательство Республики Казахстан: Статьи, комментарии, практика. – Вып. 8. – Алматы: ВШП «Әділет», 1999. – 218 с.
- 5 Республика Казахстан. Закон от 26 июля 2007 года с изменениями и дополнениями. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // ИС Параграф.
- 6 Республика Казахстан. Закон от 3 ноября 1994 года с изменениями и дополнениями. Об индивидуальном жилищном строительстве // ИС Параграф.
- 7 Скловский К. Квалификация отношений по застройке и право на объект строительства в судебной практике/ Хозяйство и право. – №10. – 1997. – С. 75-85.
- 8 Кусяпова Н.В. Некоторые проблемы правового регулирования недвижимого имущества / Вестник КазНУ. Серия юридическая. – №3 (26). – 2000. – С. 40-46.
- 9 Республика Казахстан. Земельный кодекс от 20 июня 2003 года с изменениями и дополнениями // ИС Параграф.
- 10 Ильясова К.М. Регистрация прав на недвижимость В РК: основные концептуальные положения. – Алматы: ВШП «Әділет», 2000. – 266 с.

**References**

- 1 The Civil Code of the Republic of Kazakhstan. The special part. Entered into force on 1 July 1999. With the changes and additions // Background legal system "Lawyer."
- 2 Chubarov VV matters of state registration of rights to immovable property and transactions with it // Problems of modern civil law : a collection of articles. – M., 2007. – S. 30-40.
- 3 Ilyasova KM The legal significance of state registration of rights to immovable property // Bulletin Treasury. Law Series. Number 1 ( 26), 2003. Pp. 93-96.
- 4 Ilyasova KM The state registration of rights to immovable property in a legal inventory // Civil Kazakhstan legislation : Articles, comments, and practice. MY. 8. Almaty: GSW " Adilet ", 1999. – 218.
- 5 The Republic of Kazakhstan. Act of July 26, 2007 as amended and supplemented. On state registration of rights to immovable property and transactions with it // IP Section.
- 6 The Republic of Kazakhstan. Act of November 3, 1994 as amended and supplemented. On individual housing construction / / IP Section.
- 7 Sklovsky K. Qualifications on building relationships and the right to object construction in jurisprudence / " Economy and Law » № 10, 1997, p.75 -85.
- 8 Kussyapova NV Some problems of legal regulation of property / Bulletin Treasury. Law Series. Number 3 (26 ), 2000. – p. 40-46.
- 9 The Republic of Kazakhstan. Land Code of June 20, 2003 as amended and supplemented // IP Section.
- 10 Ilyasova KM Registration of rights to real estate in the Republic of Kazakhstan : basic conceptual position. – Almaty: GSW " Adilet ", 2000. – 266 p.