



# АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ACTUAL PROBLEMS OF LEGAL REGULATION

УДК 347.1

DOI 10.18413/2712-746X-2020-45-4-726-731

## Создание недвижимой вещи для себя как условие приобретения права собственности

<sup>1</sup>Богдан В.В., <sup>2</sup>Коротких О.А.

<sup>1</sup>Белгородский государственный национальный исследовательский университет,  
Россия, 308015, г. Белгород, ул. Победы, 85,

<sup>2</sup>Юго-Западный государственный университет, Россия,  
305000, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д. 94

E-mail: KurskPravo@yandex.ru, korotkixol@gmail.com

**Аннотация.** Недвижимость и собственность являются одними из наиболее значимых правовых категорий современного общества. Неоднозначная регламентация основания приобретения права собственности на объект недвижимости в законодательстве дает повод к научной интерпретации его понимания и усложняет правоприменение. Несмотря на большое количество исследований проблем гражданско-правового регулирования отношений, связанных с созданием объектов недвижимого имущества и возникновением права собственности, обозначенный аспект не нашел должного освещения, в связи с чем рассмотрен авторами в настоящей работе. Юридически значимый для приобретения права собственности критерий о создании новой вещи «для себя» должен учитываться как в отношении объектов движимого, так и недвижимого имущества. Его соблюдение лицом, создавшим объект недвижимости, подразумевается при обращении в установленном законом порядке за осуществлением государственной регистрации права собственности на этот объект в Едином государственном реестре, а при наличии притязаний со стороны третьих лиц данное обстоятельство подлежит установлению судом в каждом конкретном случае.

**Ключевые слова:** возникновение права собственности, недвижимое имущество, создание объекта недвижимости, приобретение, государственная регистрация.

**Для цитирования:** Богдан В.В., Коротких О.А. 2020. Создание недвижимой вещи для себя как условие приобретения права собственности. НОМОТНЕТИКА: Философия. Социология. Право. 45 (4): 726–731. DOI 10.18413/2712-746X-2020-45-4-726-731

## Creating real things for yourself as a condition of acquisition of ownership

<sup>1</sup>Varvara V. Bogdan, <sup>2</sup>Olga A. Korotkikh

<sup>1</sup> Belgorod National Research University,  
85 Pobedy St, Belgorod, 308015, Russia,

<sup>2</sup>Southwest State University.

94 St. 50 Let Oktyabrya, Kursk, 305040, Russia

E-mail: KurskPravo@yandex.ru, korotkixol@gmail.com

**Abstract.** Real estate and property are among the most significant legal categories of any modern society. The dynamics of social, political, and economic processes brings about the necessity of an urgent scientific rethinking of these categories and their adaptation to the needs of a developing society and

ongoing reforms. This article is concerned with the aspect that fully reflects the identified problem. Ambiguous regulation in the legislation of such ground for acquiring ownership of a real estate object gives cause for its scientific interpretation and complicates law enforcement. The criterion of creating a new thing "for yourself" that is legally significant for the acquisition of property rights must be taken into account both in relation to movable and immovable property. Its adherence by the person who created the estate property is implicit in the appeal in the manner prescribed by law for state registration of ownership rights to the object in the Uniform State Register of Taxpayers and, in the presence of claims by third parties, this fact shall be established by the court in each case.

**Keywords:** emergence of ownership rights, immovable property, creation of a real estate object, acquisition, state registration.

**For citation:** Bogdan V.V., Korotkikh O.A. 2020. Creating real things for yourself as a condition of acquisition of ownership. NOMOTHETIKA: Philosophy. Sociology. Law series. 45 (4): 726–731 (in Russian). DOI 10.18413/2712-746X-2020-45-4-726-731

---

## Введение

Значимость объектов недвижимости в существовании и развитии общества трудно переоценить. С экономической и социально-политической точек зрения деятельность по созданию объектов недвижимого имущества представляется исключительной, что детерминирует важность ее эффективного правового регулирования. Вопросам создания объектов недвижимости уделяется пристальное внимание со стороны законодателя. К числу основных нормативных правовых актов следует отнести Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – ФЗ о регистрации недвижимости), Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также большое количество подзаконных нормативных актов.

В цивилистической науке проблемам гражданско-правового регулирования отношений, связанных с созданием объектов недвижимого имущества и возникновением права собственности, посвящено большое количество исследований. Вместе с тем думается, что обозначенный аспект незаслуженно не нашел должного освещения в нормах действующего законодательства и в работах ученых. Применение ч. 1 ст. 218 ГК в части установления юридически значимого факта, а именно «создание вещи для себя», с которым указанная норма связывает возможность приобретения права собственности по этому основанию в отношении объектов недвижимости, вызывает сложности и зачастую приводит к его формальному выявлению, а порой простому игнорированию, что представляется неоправданным.

### Признак «для себя» в способах приобретения права собственности

Статьей 8 ГК РФ предусмотрены общие основания возникновения гражданских прав и обязанностей, в том числе в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом, которые поименованы в ст. 18 ГК РФ. Традиционно в научной литературе основаниями приобретения права собственности принято считать различные правопорождающие юридические факты, создающие титульное владение (титулы собственности). Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые подразделяются на первоначальные и производные [Суханов, 2017, с. 78]. Часть 1 ст. 218 ГК РФ указывает на признак «для себя» при изготовлении или создании новой вещи. При этом следует учитывать, что для приобретения права собственности на новые вещи в результате переработки и самовольной постройки установлены самостоятельные правила в



ст. 220 ГК РФ и 222 ГК РФ соответственно [Гришаев и др., 2019]. Д.Е. Богданов указывает, что норма ст. 218 ГК РФ права «представляет собой проявление свободы лица, однако, во-первых, данная деятельность должна соответствовать закону или иным правовым актам, и, во-вторых, новая вещь должна быть создана лицом для себя» [Богданов, 2020, с. 54]. Аналогичную позицию высказывает Т.И. Нестерова [2017]. К.А. Новиков отмечает неоднозначность редакции п. 1 ст. 218 ГК РФ, и, опираясь на нормы римского права, пишет, что «содержащиеся в нем слова "для себя" могут привести к предположению, что, изготавливая новую вещь из принадлежащих ему материалов по заказу другого лица, их собственник а *contra* не приобретает права собственности на готовую вещь, а она сразу поступает в собственность заказчика... более приемлемым является такое понимание нормы п. 1 ст. 218 ГК РФ, согласно которому при изготовлении вещи из собственных материалов по заказу другого лица (не для себя) собственником новой вещи тоже становится сам изготовитель, но он вправе договориться с заказчиком об ином» [Новиков, 2017].

В отношении объектов недвижимого имущества действующим законодательством ст. 131 ГК РФ установлены специальные требования. Специальной нормой ст. 219 ГК РФ определен момент возникновения права собственности на здания, сооружения, иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации – государственная регистрация. Несмотря на то, что теорией гражданского права акты государственной регистрации отнесены к числу юридических фактов [Гражданское право, 2010, с. 333–338] – жизненных обстоятельств, с которыми нормы действующего законодательства связывают возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, т.е. правоотношений [Гражданское право, 2006, с. 103], сама по себе государственная регистрация права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не является основанием его приобретения. Для этого необходим «правопорождающий юридический факт» [Суханов, 2017, с. 78], т.е. в рассматриваемом нами случае создание недвижимой вещи.

Таким образом, для возникновения права собственности необходимы факт создания объекта недвижимости как основание приобретения права и государственная регистрация этого права в ЕГРН. Иными словами, как отмечает М.А. Рожкова, для наступления правового результата «норма права требует совокупности нескольких обстоятельств, каждый из элементов которой является "ступенькой" к накоплению всего состава» [Рожкова, 2006].

Из содержания норм ГК РФ не следует, что именно подразумевается под созданием недвижимой вещи. В то же время, по смыслу ч. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новый объект недвижимости может быть приобретено только в том случае, если он создан лицом для себя и в соответствии с требованиями законодательства. Следовательно, отсутствие хотя бы одного из обозначенных критериев исключает возможность приобретения права собственности на созданную недвижимую вещь по указанному основанию. В этом случае логично предположить, что государственная регистрация права собственности возможна при наличии у лица, создавшего объект недвижимости, документов, подтверждающих как законность такого создания, так и то, что объект создан этим лицом для себя. Однако из положений ст.ст.14, 18, 40 ФЗ о государственной недвижимости необходимость предоставления такого документа для осуществления государственной регистрации права собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества не усматривается. Более того, и ГК РФ не упоминает о каком-либо документе или ином свидетельстве создания объекта недвижимости для собственных нужд.

В научной литературе высказываются сомнения относительно применения критерия «для себя» при создании новой недвижимой вещи. Так, Р.С. Бевзенко, ссылаясь на нормы ч. 10 ст. 40 ФЗ о регистрации выступает против учета критерия «для себя» при создании вещи, так как в этом случае возникновение права собственности ставится «в зависимость от наличия или отсутствия таких трудно верифицируемых третьими лицами фактов, как наличие обязательственных отношений» [Бевзенко, 2019].

## Судебная практика по рассмотрению споров о признании права собственности на объекты недвижимости и критерий «для себя»

Судебная практика расходится с вышеприведенным обоснованием. Верховный суд Российской Федерации при рассмотрении споров о признании права собственности на объекты недвижимости неоднократно и четко формулирует правовую позицию, согласно которой норма ч. 1 ст. 218 ГК РФ «в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании»<sup>1</sup>. В тоже время, каких-либо четких критериев определения первого из указанных обстоятельств судебная практика не содержит. Зачастую в случае спора о праве собственности на новую вещь предметом доказывания, помимо соблюдения закона и иных правовых актов при создании спорного имущества, является факт создания имущества своими силами либо собственными средствами лицом, претендующим на признание права собственности<sup>2</sup>, что, как представляется, может свидетельствовать скорее об объемах и форме участия (личным трудом либо посредством финансирования) конкретного лица в создании нового объекта недвижимости, но не определять критерий создания вещи «для себя».

В этом случае сам по себе факт участия лица в создании объекта (осуществление строительных работ, финансирование и т.п.) не может, безусловно, свидетельствовать о цели совершения подобных действий, обусловленной созданием такой вещи «для себя», что, по сути, и подтверждается положениями п.п. 4, 5 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 (в ред. от 30.11.1990) «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом», предусматривающим отсутствие такого основания для признания права собственности на часть дома как «факт содействия застройщику», выступающего самим по себе. Признать право собственности на часть дома за членами семьи, «оказавшими содействие» в его строительстве, возможно при совокупности двух обстоятельств: договоренность о создании общей собственности на жилой дом и вложения труда и средств в строительство жилого дома именно в этих целях<sup>3</sup>. Аналогичная правовая позиция прослеживается и в Определении Верховного Суда РФ от 23.11.2004 № 18-В04-57<sup>4</sup>.

Исследуя основания возникновения прав на вновь созданный объект, В.А. Алексеев указывает, что «определяющим для понятия объекта, созданного для себя, является наличие у создателя цели приобретения права собственности на объект или его часть» [Алексеев 2007, с. 305]. Соглашаясь в целом с позицией ученого, считаем возможным привести к ней следующее обоснование.

Создание вещи обусловлено волей лица, реализующейся посредством совершения ряда действий, направленных на достижение конечного результата (волеизъявление) – возникновения права собственности в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 218 ГК РФ. Однако, как указано в Определении Верховного Суда РФ от 21.05.2019 № 307-ЭС18-25854

<sup>1</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ № 20-КГ15-3, Определение Верховного Суда РФ № 5-КГ13-44, Определение Верховного Суда РФ № 56-В11-7 / СПС «КонсультантПлюс»: поиск по реквизитам.

<sup>2</sup> См.: Постановление Президиума ВАС РФ № 3210/13, Определение Верховного Суда РФ № 309-ЭС19-16438, Постановление Арбитражного суда Уральского округа № Ф09-463/19, Постановление Арбитражного суда Уральского округа № Ф09-2999/19/ СПС «КонсультантПлюс»: поиск по реквизитам.

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 (в редакции от 30.11.1990 г.) «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом». / СПС «КонсультантПлюс»: поиск по реквизитам.

<sup>4</sup> Определение Верховного Суда РФ от 23.11.2004 № 18-В04-57/ СПС «КонсультантПлюс»: поиск по реквизитам.



по делу № А56-21553/2017, «норма, содержащаяся в пункте 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации ... указывает на основание приобретения такого права (создание вещи для себя), но не определяет момент его возникновения. Правила данной статьи применяются в совокупности с правилами статей 8, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup>.

Право собственности на новую недвижимую вещь возникает с момента внесения записи об этом праве в ЕГРН (ст.ст. 8.1, 131, 219 ГК РФ, ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). В силу заявительного характера государственной регистрации, вытекающего из положений ст. 14 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», без соответствующего обращения субъекта права совершить указанные регистрационные действия не представляется возможным. При таких обстоятельствах, по сути, подача заявления и предоставление необходимых документов для внесения записи о праве собственности на объект недвижимого имущества в ЕГРН (ст.ст. 14, 40 ФЗ о регистрации недвижимости) лицом, создавшим его, свидетельствует о цели создания этого объекта «для себя», т.е. в собственность. Субъект, принявший участие в создании объекта, не рассчитывающий и не ставящий при этом цели возникновения у него права собственности, наличие которого подразумевает не только обладание благом (объектом), но и несение бремени содержания имущества, рисков его уничтожения и повреждения (ст.ст. 210, 211 ГК РФ), очевидно, не совершит действий, направленных на возникновение у него нежелаемого права.

Такой вывод обусловлен положениями ст. 209 ГК РФ в их совокупном толковании с нормами ст.ст. 8.1., 131, ч.1. ст. ст. 218, 219 ГК РФ. При этом правовой эффект в силу указанных выше норм права достигается в отношении вновь созданного объекта недвижимости после внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности на него, которая определяет момент его возникновения.

### Заключение

Представляется, что установленный нормой ч. 1 ст. 218 ГК РФ юридически значимый для приобретения права собственности критерий о создании новой вещи «для себя» должен учитываться как в отношении объектов движимого, так и недвижимого имущества. При отсутствии в нормах действующего законодательства указаний относительно способа и формы подтверждения указанного обстоятельства (условия), его соблюдение лицом, создавшим объект недвижимости, подразумевается при обращении в установленном законом порядке за осуществлением государственной регистрации права собственности на этот объект в ЕГРН, во всяком случае, до возникновения возможных притязаний со стороны третьих лиц. На наш взгляд, оно должно устанавливаться судом в каждом конкретном случае в зависимости от обстоятельств конкретных условий гражданского дела.

### Список источников

1. Гражданское право. 2005. В 3-х томах. Т.1. Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., ТК Велби, Изд-во Проспект, 784 с.
2. Суханов Е.А. 2017. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., Статут, 599 с.
3. Российское гражданское право. В 2-х томах. Том 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. Отв. ред. Е.А. Суханов. М., Статут, 958 с.

### Список литературы

1. Алексеев В.А. 2007. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., Волтерс Клувер, 504 с.

---

<sup>1</sup>Определение Верховного Суда РФ от 21.05.2019 № 307-ЭС18-25854/ СПС «Консультант-Плюс»: поиск по реквизитам.

2. Бевзенко Р.С. 2019 Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество: комментарий к ст. 219 ГК РФ, Вестник гражданского права, 3: 137–153. DOI: 10.24031/1992-2043-2019-19-3-137-153
3. Богданов Е.В. 2020 Правовое регулирование возникновения права собственности на новую вещь, Современное право, 3: 53–57. DOI: 10.25799/NI.2020.10.65.002
4. Нестерова Т.И. 2017. Рассмотрение судами споров о признании права собственности на гараж, Нотариус, 8: 10–12.
5. Новиков К.А. 2017. О распространении (экспансии) права залога на вещи, производные от изначально заложенной: к одному из правил ст. 345 ГК РФ. Вестник экономического правосудия Российской Федерации, 1: 82–102.
6. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. 2019. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 12.10.2020)
7. Рожкова М.А. 2006. Юридические факты в гражданском праве. Хозяйство и право (Приложение), 7: 80 с.

### References

1. Alekseev V.A. 2007. Nedvizhimoe imushchestvo: gosudarstvennaya registraciya i problemy pravovogo regulirovaniya. [Real estate: state registration and problems of legal regulation]. M., Publ. Volters Kluver, 504 p.
2. Bevzenko R.S. 2019. Acquisition of a property right over a newly erected immoveable unit. Vestnik grazhdanskogo prava. 3: 137–153. DOI: 10.24031/1992-2043-2019-19-3-137-153 (in Russian).
3. Bogdanov E.V. 2020. Legal regulation the emergence of ownership of a new thing. Sovremennoe pravo, 3: 53–57. DOI: 10.25799/NI.2020.10.65.002 (in Russian).
4. Nesterova T.I. 2017. Court resolution of disputes on acknowledgment of title to a garage. Notarius, 8: 10–12 (in Russian).
5. Novikov K.A. 2017. Extension of pledge on the substitute assets: on one rule of article 345 of the civil code of russia. Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii, 1: 82–102. (in Russian).
6. Grishaev S.P., Bogacheva T.V., Svit YU.P. 2019. Postatejnyj kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federacii. CHast' pervaya [Article-by-article commentary on the Civil code of the Russian Federation. Part of the first] SPS «Konsul'tantPlyus». URL: <http://www.consultant.ru/> (Date of access: 12.10.2020)
7. Rozhkova M.A. 2006 YUridicheskie fakty v grazhdanskom prave [Legal facts in civil law.], Hozyajstvo i pravo (Appendix), 7: 80 p.

### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Богдан Варвара Владимировна**, доктор юридических наук, доцент, старший научный сотрудник кафедры конституционного и муниципального права г. Белгород, Россия

**Коротких Ольга Александровна**, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Юго-Западного государственного университета, г. Курск, Россия

### INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

**Varvara V. Bogdan**, doctor of law, associate Professor, senior researcher of the Department of constitutional and municipal law, Belgorod, Russia

**Olga A. Korotkih**, candidate of Juridical Sciences, associate Professor, Department of civil law, South-west State University, Kursk, Russia