

## ВЗАИМОСВЯЗЬ СПЕЦИФИКАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И КАЧЕСТВА ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© 2014 Гуськова Марина Федоровна  
доктор экономических наук, профессор  
Московский государственный университет путей сообщения (МИИТ)  
127994, г. Москва, ул. Образцова, д. 9, стр. 9  
E-mail: oet2004@ya.ru

Анализируются права собственности на земельные участки, показатели качества организации строительства.

*Ключевые слова:* права собственности, размывание прав собственности, регистрация права общей долевой собственности.

Оценка качества организации строительства производится в соответствии с требованиями СНиП 3.01.04-87. В требованиях содержится перечень критериев качества организации строительства, подлежащих контролю на каждом этапе данного процесса.

Одним из важнейших критериев качества организации строительства является институциональный критерий - спецификация прав собственности на отведенные под строительство земельные участки.

Спецификация прав собственности означает определение субъекта, объекта собственности, способ надления собственностью и также срок, на который предоставляются права собственности<sup>1</sup>.

Права собственности в современной экономике специфицированы государством в соответствии с положениями градостроительного кодекса в части требований к регистрации прав собственности на земельные участки<sup>2</sup>.

Спецификация прав собственности контролируется на нескольких этапах строительства. Первый этап контроля данного критерия качества производится при входном контроле проектной документации, когда анализируется вся представленная документация, а также ее комплектность, соответствие проектных осевых размеров и геодезической основы, наличие согласований и утверждений, наличие ссылок на материалы и изделия, соответствие границ стройплощадки на стройгенплане установленным сервитутам, наличие перечня работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия в процессе строительства, наличие предельных значений кон-

тролируемых по указанному перечню параметров, допускаемых уровней несоответствия по каждому из них, наличие указаний о методах контроля и измерений, в том числе в виде ссылок на соответствующие нормативные документы<sup>3</sup>.

Однако заметим, что нет четкого упоминания в СНиПе о контроле соответствия спецификации прав собственности требованиям законодательства.

Размывание спецификация прав собственности вносит неопределенность в экономические отношения по созданию ценности, а именно: отрицательно влияет на полезность (и ее форму проявления - качество) производимой строительной продукции и при неизменной стоимости (как формы проявления рыночной цены) сокращает ценность имущества (и как форму его проявления - спрос). Под ценностью строительной продукции понимаем отношение ее полезности к стоимости<sup>4</sup>.

Субъектами строительного процесса являются: государство (и когда оно выступает в качестве собственника земельного участка, и когда в качестве регулирующего института), организация-застройщик, организация-подрядчик, конечный потребитель.

Каждый из них на различных этапах производства строительства обладает определенным набором полномочий, позволяющим по окончании данного вида деятельности получить соответствующую выгоду.

Результатом возникновения размывания спецификации прав собственности или ее неопределенности является невозможность удовлетворения потребностей всех субъектов строительного процесса. При этом субъекты экономических отно-

шений по поводу производства строительных работ вынуждены тратить ограниченные ресурсы не на то, чтобы увеличивать создание ценностей и доходов, а на то, чтобы привлекать к защите прав собственности судебно-исполнительные институты. В случае, когда экономические издержки на преодоление “размытости” прав собственности становятся больше, чем предполагаемая выгода, снижается качество строительной продукции, что при неизменной рыночной цене приводит к сокращению потребительского спроса. Известны случаи, когда превышают ее сами, а это связано с большими издержками и менее эффективно, чем защита со стороны государства. Когда права собственности расплывлены и неопределенны, т.е. недостаточно специфицированы, ограниченные ресурсы расходуются не на то, чтобы приумножить богатство, а на то, чтобы сохранить его.

Неполнота спецификации прав собственности называется “размыванием” (attenuation) прав собственности. Спецификация прав собственности происходит до тех пор, пока дальнейший выигрыш от преодоления их “размытости” уже не будет окупать связанные с этим издержки. Именно потому, что спецификация прав собственности может быть связана с большими транзакционными издержками, в экономике всегда существуют ресурсы с размывными или не установленными на них правами. Поскольку невозможна полная определенность в отношении границ дозволенного и неразрешенного использования ресурсов, составной частью любой системы прав собственности будет институт, который определяет права и разрешает конфликты, будь то суд, законодательный орган или какое-нибудь авторитетное лицо в некоем сообществе людей. Размывание прав собственности может иметь место, когда права собственности неточно определены и плохо защищены. Это происходит, когда слабое государство не в состоянии обеспечить защиту прав собственности. Размывание прав собственности происходит и тогда, когда быстрые экономические перемены приводят к изменению ценности благ и идет борьба за распределение богатства.

Когда возникает необходимость продать собственность, то продают лишь строения, а не саму землю. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участ-

тке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы) документы об отводе земельных участков, а по объектам жилищно-гражданского назначения также разрешение органов госархстройконтроля на производство строительно-монтажных работ<sup>5</sup>.

Согласно п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ “О введении в действие Жилищного кодекса РФ” и ст. 36, 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок под домом после его постройки является общим имуществом домовладельцев. Таким образом, после постройки многоквартирного дома и перехода квартир в собственность дольщиков (покупателей) земля становится их общей собственностью.

**Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит земельный участок, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение** (ст. 289 Гражданского кодекса РФ, ст. 36, 38 Жилищного кодекса РФ, п. 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”).

Порядок приемки и ввода объекта законченного строительства в эксплуатацию регламентирован на сегодняшний день ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и рядом подзаконных нормативных актов, принятие которых предусмотрено в рамках Кодекса, а также п. 6 ст. 16 Федерального закона “О введении в действие Жилищного кодекса РФ”, который предусматривает приемку многоквартирных жилых домов при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие дома.

После ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и регистрации прав собственности

сти на жилые помещения право собственности на земельный участок должно перейти от застройщика в общую собственность собственников жилых помещений.

Какой-либо специальной регистрации перехода права собственности на землю не требуется, так как при регистрации права общей долевой собственности в многоквартирном доме все объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества, сводятся в единое целое.

Регистрация права общей долевой собственности осуществляется внесением в ЕГРП отдельной записи о доле каждого из собственников, что удостоверяется свидетельствами, выдаваемыми каждому из них. Порядок подачи заявления на регистрацию долевой собственности определяется способом приобретения и моментом возникновения права. Если право возникает с момента регистрации, когда один объект поступает в долевую собственность нескольких лиц, все указанные собственники должны одновременно подать заявление о регистрации права. Заявления могут быть поданы на одном бланке. При этом, как указывается в п. 74 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219, свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме не выдаются. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуще-

ством в многоквартирном доме, включаются в выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме свидетельство о государственной регистрации права посредством дополнительного описания в нем названных объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на это имущество в соответствии с п. 39 Правил.

**Таким образом, действительно, нормами действующего жилищного законодательства предусмотрено, что право общей долевой собственности на земельный участок возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме одновременно с возникновением (регистрацией) права собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме; при этом свидетельство, подтверждающее право общей долевой собственности на земельный участок, не выдается (оформляются только свидетельства о праве собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме).**

<sup>1</sup> Капелюшников Р.И. Экономическая теория прав собственности : (методология, основные понятия, круг проблем). М., 1990. С. 18.

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации : [ред. Федерального закона от 28 дек. 2013 г. № 418-ФЗ]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165982](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165982).

<sup>3</sup> Организация строительства: СНиП12-01-2004.

<sup>4</sup> Стерликов Ф.Ф. К вопросу ценности продукта строительной отрасли // Теоретическая экономика. 2010. № 5.

<sup>5</sup> Организация строительства: СНиП12-01-2004. П.6.1.

*Поступила в редакцию 01.08.2014 г.*