Создание или изготовление новой вещи является распространенным первичным способом приобретения права собственности. Построенный объект недвижимости является новой вещью, не находится в чьей-либо собственности, так как право на него не существует и возникает только в момент государственной регистрации права на него в ЕГРП. Объем прав, приобретаемых на новый построенный объект, не обусловлен правом прежнего собственника в силу того, что до момента возникновения права на построенный объект отсутствуют как право, так и субъект вещного права.
         Статьей 219 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.
          Для лица, осуществившего строительство объекта недвижимости, государственная регистрация права влечет определенные юридические последствия, поскольку именно с момента такой регистрации лицо приобретает право распоряжения объектом недвижимости и может по своему усмотрению совершать в отношении объекта любые действия.
         Право собственности и иное вещное право на вновь созданный объект недвижимости в силу общих положений гражданского законодательства возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.
       Особенности государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества регламентируются статьей 25 Федерального закона №122 от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которой право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.
        Таким образом, для возникновения права собственности на вновь созданный объект недвижимости необходима совокупность следующих юридических фактов:
•    правовой режим земельного участка (категория и разрешенное использование) допускает возможность осуществления строительства объекта недвижимости определенного назначения;
•    строительство осуществлено лицом, обладающим вещным или обязательственным правом на земельный участок;
•    условия использования земельного участка, установленные законом, решением собственника о предоставлении земельного участка или договором с собственником, разрешают строительство недвижимости;
•    строительство осуществлено на основании разрешения, полученного в уполномоченном органе государственной власти или местного самоуправления, если в соответствии с требованиями градостроительного законодательства оно должно осуществляться с получением разрешения на строительство;
•    при возведении объекта соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы;
•    объект возведен застройщиком для себя, с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц.

 Е.Головченко, заместитель начальника Белокалитвинского отдела Управления Росреестра по Ростовской области.