

## ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### PECULIARITIES OF THE ACQUISITION OF THE OWNERSHIP RIGHT TO THE OBJECTS OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION

*O. Zhechko*

#### Annotation

Due to the rapid development of the real estate market, which was observed until recently, and in connection with the current acute crisis of this market, the issues that arise regarding the objects of unfinished construction are extremely urgent. The authors note that the mechanisms for acquiring the right to unfinished objects are formed on the basis of the structure of the current legislation, but regulation should be indirect and controversial not only the mechanisms for acquiring such property rights, but also the possibilities for further investment parameters and the transfer of objects of uncompleted construction.

The purpose of this work is to analysis the civil problems in the acquisition and registration of ownership of new immovable property, as an object of unfinished construction, and its application, as well as the rationale for the proposals Aimed at improving the legal regulation of such facilities.

**Keywords:** unfinished construction, property right, objects of shared construction, investment parameters, conclusion of transactions.

*Жечко Олег Олегович*  
Аспирант, Российский  
Государственный Социальный  
Университет, РГСУ

#### Аннотация

Вследствие стремительного развития рынка недвижимости, который наблюдался до недавнего времени, и, более того, в связи с текущим острым кризисом этого рынка, вопросы, которые возникают в отношении объектов незавершенного строительства, являются чрезвычайно актуальными. Механизмы приобретения права на недостроенные объекты формируется на основании структуры текущего законодательства, но при этом регулирование должно быть опосредованным. Спорными остаются не только механизмы приобретения такого права собственности, но также и возможность по дальнейшему инвестированию и оформлению объектов долевого незавершенного строительства в собственность.

Целью данной работы является анализ гражданско-правовых проблем приобретения и регистрации права собственности на новообразованное недвижимое имущество, как объектов незавершенного строительства, и практики его применения, а также обоснование предложений, направленных на совершенствование правового регулирования отношений по поводу таких объектов.

#### Ключевые слова:

Незавершенное строительство, право собственности, объекты долевого строительства, инвестиционные параметры, заключение сделок.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)[2], регламентирующие приобретение права собственности на вновь созданное недвижимое имущество, соответственно, и объекты незавершенного строительства, претерпели ряд изменений. Право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает только с момента государственной регистрации, которой предшествуют факты завершения строительства и сдачи объекта в эксплуатацию [9, с. 1184]. В ст. 130 ГК РФ закреплена позиция, выработанная судебной практикой, по которой до завершения строительства лицо считалась лишь собственником строительных материалов, которые были использованы в процессе строительства. Однако ГК РФ содержал такую формулировку: по заявлению заинтересованного лица суд может признать его собственником недостроенного недвижимого имущества, если было установлено, что часть работ не была выполнена согласно проекту, является незначительной. То есть практически приобрести право собственности на объект незавершен-

ного строительства было возможно лишь путем применения судебной процедуры, на основании решения суда. Для удостоверения договоров об отчуждении недостроенного недвижимого имущества нотариусу необходимо предоставить как правоустанавливающий документ решение суда о признании права собственности на недостроенное недвижимое имущество.

Такой законодательный подход практически усложнял возможность заключения сделок по распоряжению объектами незавершенного строительства. Соответственно, эти положения ГК РФ неоднократно были подвергнуты критике, поскольку такой "объект" необходимо рассматривать не как совокупность стройматериалов, а как целостный объект, цена на который складывается как на неподвижный объект, исходя, в частности, из процента готовности, состояния постройки, географического расположения.

В ст. 219 Гражданского кодекса РФ прямо указано, что право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента его государствен-

ной регистрации. Право собственности принадлежит застройщику не на здание, а на комплекс имущества, включая использованные материалы со всеми правовыми последствиями, в частности расходы на содержание, риск случайной гибели, необходимости возмещения причиненного вреда и др.

Объект незавершенного строительства становится недвижимым имуществом с того момента, с которого он приобретает критерии недвижимости, предусмотренные ст. 130 ГК РФ. Для совершения сделки с этим объектом как с объектом недвижимости необходимо зарегистрировать право на объект незавершенного строительства в порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 25 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [3]. Такой подход отражен в постановлении Президиума ВАС РФ от 18.12.2001 г. № 1125/00 [4]. Таким образом, особенности приобретения права собственности гражданами на создаваемое недвижимое имущество связаны с квалификацией объекта незавершенного строительства как недвижимости. Хотя оборот объектов незавершенного строительства и вызывает определенную сложность, данные объекты могут быть отчуждены и право собственности на них может быть зарегистрировано.

В случае необходимости лицо – собственник материалов, оборудования, которые были использованы в процессе строительства, может заключить договор относительно объектов незавершенного строительства, право собственности на который регистрируется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объектов незавершенного строительства.

Достаточно длительное отсутствие надлежащей правовой регламентации, а также противоречивая правоприменительная практика в настоящее время обуславливают необходимость дальнейших научных исследований указанных вопросов, а также внесение соответствующих рекомендаций по совершенствованию законодательства и решению проблем правоприменительной практики в отношении такого объекта гражданских отношений, как объект незавершенного строительства.

Как отмечает К.Ю Татаров, недвижимостью в гражданском праве признается не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а только то, которое, обладая такими признаками, может быть объектом гражданских прав. Это означает, что как недвижимое имущество должно рассматриваться только имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права, а для возникновения таких прав необходимо осуществление государственной регистрации [10, с. 42].

Существует совершенно противоположная точка зрения, высказанная А.В. Васильевой [7, с. 32], которая считает, что недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, однако вместе с тем противоречиво утверждать, что недвижимость как таковая возникает с момента ее регистрации. Поэтому более уместным будет считать, что государственная регистрация прав не признак, а последствие отнесения имущества к недвижимому.

Характерной особенностью возникновения права собственности на только построенное недвижимое имущество является то, что здесь не только возникает право собственности на недвижимое имущество, но и появляется сам объект гражданских правоотношений.

В статье 218 ГК РФ указано, что право собственности на новую вещь, изготовленную с соблюдением закона человеком для самого себя, им же и приобретается. Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов – это один из способов приобретения прав частной собственности на жилые и нежилые помещения, охраняемый Конституцией РФ [1].

Однозначным представляется то, что незавершенное строительство является объектом гражданских правоотношений и это регламентировано законодательством. Однако нет определенности в понимании правового режима незавершенного строительства, временных границ возникновения и прекращения существования такого объекта, момента возникновения права собственности на новообразованное недвижимое имущество [8, с. 158].

На основании правоприменительной практики можно сделать вывод, что имеет место понимание объекта незавершенного строительства как здания или сооружения, не принятой в эксплуатацию. Юридически объект незавершенного строительства и созданный путем его достройки "завершенный строительством объект" (который возникает с момента подписания документа о принятии в эксплуатацию) – это два разных индивидуально определенных объекты недвижимого имущества.

В законодательстве есть прямое указание на возникновение права собственности на вновь созданное недвижимое имущество с момента государственной регистрации. До оформления регистрации вновь созданное недвижимое имущество не считается объектом права собственности, оно рассматривается законодателем как "незавершенное". Право собственности принадлежит "лицу, которое изготовило вещь из своих материалов" не на здание, а на комплекс имущества, то есть речь идет о использованных материалах, со всеми правовыми последствиями: в частности, несением расходов на содержание, риска случайной гибели, необходимости возмещения причиненного вреда и др.

Однако нужно заметить, что арбитражная практика Российской Федерации довольно негативно относится к тем случаям, когда с целью продажи незавершенного строительства вместо государственной регистрации

прав на объект незавершенного строительства, для достижения идентичного правового результата, заключают договоры купли-продажи "совокупности строительных материалов". В таком случае арбитражные суды совершенно справедливо рассматривают эти сделки как фиктивные, которые скрывают договоры купли-продажи объектов незавершенного строительства, и применяют к ним всю совокупность правил о купле-продаже недвижимости.

Объект незавершенного строительства необходимо рассматривать как объект недвижимости. Однако законодатель является неоднозначным в подходах к определению правового режима такого объекта гражданских правоотношений. Право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникает с момента завершения строительства (создания имущества). До завершения строительства (создания имущества) лицо считается владельцем материалов, оборудования, которые были использованы в процессе этого строительства (создания имущества). Вместе с тем, следует отметить, что сама этимологическая сущность объекта незавершенного строительства указывает на то, что этот объект выступает как такой ("незавершенное строительство") до момента завершения строительства – сдачи объекта в эксплуатацию. То есть объективно право собственности на объект незавершенного строительства не может возникнуть с момента завершения строительства. Возникает ситуация, при которой до завершения строительства – подписание документа о принятии в эксплуатацию и государственной регистрации – не существует такого недвижимого имущества, как объект незавершенного строительства, хотя этот объект отвечает законодательно установленным признакам недвижимого имущества. Объект незавершенного строительства в этом случае находится в пределах режима движимых вещей, а именно материалов, которые были использованы в процессе строительства. Зато, с момента завершения строительства – подписание документа о принятии в эксплуатацию и государственной регистрации – уже существует недвижимое имущество, но оно автоматически перестает быть "незавершенным строительством".

Учитывая действующее законодательство, существующую практику и то, что объекту незавершенного строительства присущи классические признаки недвижимого имущества, следует считать, что он возникает с момента приобретения им признаки недвижимой вещи – в виде тесной связи с землей и невозможности перемещения без непропорционального вреда его предназначению. А строительный материал перестает существовать как таковой с момента, когда его отделение от объекта незавершенного строительства стало невозможным без непропорционального вреда его предназначению. Соответственно, делаем однозначный вывод, что этот объект является недвижимым имуществом.

Наиболее широкое понятие недвижимости закреплено в ГК РФ, а именно, к недвижимым вещам (недвижи-

мому имуществу) относятся земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых является невозможным без их обесценивания и изменения их назначения. В науке гражданского права в течение последних лет была выдвинута теория о юридическом характере понятия "недвижимое имущество". С точки зрения ее сторонников, недвижимостью признается не всякое имущество, прочно связанное с землей, а только то, права на которое зарегистрированы.

Момент создания недвижимого имущества и момент возникновения права собственности на него, отличаются. Объект недвижимого имущества может существовать в течение довольно длительного времени даже в случае отсутствия зарегистрированного на него права собственности. Соответственно, ни ГК РФ, ни другие нормы законодательства не свидетельствуют о том, что если права на объект недвижимости не зарегистрированы, то он перестает быть объектом недвижимости.

Поэтому имеем как теоретические, так и нормативные основания определять объект незавершенного строительства, как недвижимость. Так, подходы к пониманию и нормативная база, в части правового регулирования таких объектов гражданских правоотношений, как объекты незавершенного строительства, существенно эволюционировали, однако не стали более эффективными и сейчас содержат целый ряд пробелов и несогласованностей. В частности, неопределенная ситуация сложилась с точки зрения государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, что, в свою очередь, порождает ряд подобных препятствий в практическом применении такого "перспективного" правового института.

Поскольку право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, а также ограничения этих прав подлежат государственной регистрации, соответственно, право собственности на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, а именно, на новообразованное недвижимое имущество, как объект незавершенного строительства, возникает не с момента завершения строительства или сдачи в эксплуатацию, а только после регистрации этого права в установленном законодательством порядке.

В случае, когда собственник объекта незавершенного строительства не намерен совершать любые гражданско-правовые сделки с соответствующим имуществом, регистрация права собственности на этот объект осуществляется только после завершения строительства и принятия недвижимого имущества к эксплуатации.

Отношения, связанные с привлечением денег населения для долевого строительства, урегулированы федеральным законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. В нем сказано, что объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику до-

левого строительства после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости. Застройщик поэтому же закону обязан объект сдать в срок, а гражданин – оплатить все вовремя.

В статьях 309 и 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства или изменение условий не допускается. На практике бывает, что в нарушение закона в положенный по договору срок гражданам квартиру не отдадут по причине, что строительство не завершено. Исходя из постановлений пленумов – Верховного и Высшего арбитражного судов (N 10 и N 22 от 29 апреля 2010 года) утверждается, что объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу [5].

Высший арбитражный суд Российской Федерации отмечает, что объект незавершенного строительства может быть предметом гражданско-правовых сделок, а, следовательно, выступать объектом гражданского оборота. Однако отмечает, что для заключения сделок в отношении такого объекта необходима консервация строительства (для возможности фиксации и индивидуализации предмета гражданского оборота), а также государственная регистрация прав на него [6].

Согласно статье 219 ГК РФ, право собственности на недвижимость возникает с момента ее государственной регистрации. По постановлениям пленумов, о которых уже упоминали, иск о признании права собственности подлежит удовлетворению, если истец докажет, что у не-

го возникли такие права. На объект незавершенного строительства может быть признано право собственности по решению суда.

Действующее законодательство не предусматривает запрет на получение и нахождение в собственности граждан и юридических лиц объектов незавершенного строительства. Законом об участии в долевом строительстве урегулирован правовой механизм защиты прав участников такого строительства при неисполнении договорных обязательств. Признание за участником долевого строительства прав собственности на незавершенный объект или долю в нем – это одна из мер реализации такого механизма правовой защиты.

Для упрощения процедуры учета и контроля объектов незавершенного строительства необходимо ввести в действие Реестр объектов незавершенного строительства. Введение в действие такого Реестра должно иметь целью полноценное использование владельцами объектов незавершенного строительства прав в отношении них. Так, учитывая определенные особенности такого объекта, а именно – динамического изменения его степени готовности, и, соответственно, невозможности и нецелесообразности постоянной перерегистрации прав на объекты незавершенного строительства, фиксация прав в Реестре объектов незавершенного строительства должно быть предусмотрено не как обязанность, а как право, и применяться – только в случае необходимости.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)(с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)// Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ(ред. от 29.07.2017)(с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ(ред. от 03.07.2016)"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594.
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 18.12.2001 г. № 1125/0 // Документ опубликован не был.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010(ред. от 23.06.2015)"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета, N 109, 21.05.2010.
6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21"Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли – продажи недвижимости" // Специальное приложение к "Вестнику ВАС РФ", N 11 (ч. 2), 2003.
7. Васильева А.В. Незавершенное строительство: проблемы и пути их решения // В сборнике: информация как двигатель научного прогресса сборник статей международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2017. С. 30–34.
8. Ковалева О.А., Цветков М.А. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2017. № 38. С. 152–160.
9. Надеин А.Ю. Правовой режим объектов незавершенного строительства в зарубежных странах // Экономика и социум. 2017. № 5–2 (36). С. 1181–1185.
10. Татаров К.Ю. Практические подходы к оценке объекта незавершенного строительства // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2017. № 2 (21). С. 38–44.