

Чезганова Н.А.

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Н. Н. Телешина  
Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного  
учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»  
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23  
E-mail: tschesganowa@mail.ru*

### **Проблемы определения объекта незавершённого строительства как недвижимой вещи**

Темпы строительства недвижимости увеличиваются год от года, но до сих пор в российском законодательстве и правоприменительной практике не решены проблемы с вовлечением в гражданский оборот такой категории как объект незавершённого строительства (далее – ОНС).

Прежде всего, отсутствует исчерпывающее определение объекта незавершённого строительства в законодательных и нормативных актах РФ. Рассматриваемая категория упомянута в п. 10 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ и в перечне вещей, которые относятся к категории недвижимых по признаку прочной связи с землёй в ст. 130 ГК РФ. Но из этих упоминаний вряд ли можно выяснить полноценное определение объекта незавершённого строительства.

В связи с этим чаще всего обращаются к доктринальным источникам и авторы, изучающие эту проблему выделяют следующие признаки ОНС:

1. ОНС, хотя и прочно связан с землёй, не может считаться недвижимым объектом до регистрации права на него [1].

2. ОНС характеризуется отсутствием акта приёмки или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также постановкой объекта на кадастровый учёт [2].

3. Отсутствие в отношении ОНС действующего договора подряда [3].

Недостаток перечисленных критериев в том, что все они хоть и не отрицают необходимости установления прочной связи объекта с землей, но считают этот признак недостаточным и прежде всего, опираются не физические свойства объекта, а юридические отношения, возникающие по поводу его использования. Поэтому, на наш взгляд, данные критерии непригодны для определения данного понятия, что подтверждается законом, который подчёркивает в п. 1. ст.130 ГК РФ, что определяющим признаком недвижимой вещи являются его природные свойства, либо прямое указание закона, а не отношения по поводу этого объекта.

При характеристике объекта незавершённого строительства следует также определить ближайшее понятие, с которым можно соотнести ОНС и найти отличительные признаки ОНС от других предметов, включаемых в это понятие. По нашему мнению, таким понятием может быть «объект капитального строительства». Помимо ОНС туда ещё входят здания и сооружения. Если их соотнести между собой, то следует отметить, что ни одно из них не выступает в качестве общего по отношению к другим, то есть ОНС фактически не является разновидностью здания или сооружения. По нашему мнению, при отсутствии в законодательстве чётких характеристик данных понятий, произвольно соотносить их не следует.

Следующая сложность заключается в определении момента возникновения ОНС. Законодательство снова не даёт на этот вопрос ответа. Сторонники «юридической концепции» придерживаются позиции, при которой объект приобретает статус незавершённого, когда регистрируется право на объект незавершённого строительства, объект ставится на кадастровый учёт или прекращается договор подряда.

К настоящему моменту Пленум Верховного Суда РФ в п. 38 Постановления N 25 указал, что при разрешении вопроса о признании строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нём по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 1 ст. 130 ГК РФ) [4]. Но открытым остаётся вопрос о том, что понимается под «аналогичными работами»?

К ОНС также относятся объекты, находящиеся в статусе реконструкции. Момент их возникновения будет отличаться от момента возникновения ОНС. На наш взгляд, критерием начала здесь будет служить начало работ по реконструкции, то есть строительные работы, которые приводят к изменению строительных конструкций объекта.

Можно сделать вывод, что критерием возникновения ОНС будет полное завершение работ по сооружению фундамента, а при реконструкции – непосредственное начало работ, которые приводят к изменению конструкции объекта.

Рассмотрев данный вопрос, тут же возникает следующий: когда считать строительство объекта завершённым? Наиболее распространённая точка зрения – определение момента окончания строительства при получении разрешения объекта строительства на ввод в эксплуатацию. Но недостатком этой точки зрения можно считать привязку не к характеристике самого объекта, а к наступлению правовых обстоятельств, связанных с его юридическими свойствами. К тому же практика показывает, что нередки случаи, когда разрешение на ввод в эксплуатацию выдаётся, когда использовать объект в полной мере нельзя. Также критерий выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию не подходит объектам, указанным в п. 17 ст. 51 ГрК РФ, так как для их полноценного использования не требуется даже разрешение на строительство, а соответственно и разрешение на ввод в эксплуатацию (например, объекта индивидуального жилищного строительства).

С нашей точки зрения критерий завершённости строительства должен подходить под любые объекты и не быть привязанным к юридическим обстоятельствам. Таковым является фактическая возможность использования объекта строительства по назначению, указанному в проекте строительства. В этом смысле первичным является фактическое состояние объекта, а не юридический акт государства, который лишь фиксирует это состояние. При этом речь идёт именно об эксплуатации по назначению, то есть по тому, который указан в проекте строительства. А при отсутствии данного проекта – эксплуатации с целью, которую преследует застройщик по окончании строительства [5].

Таким образом, признаком, отличающим полноценное здание или сооружение от ОНС, является фактическая невозможность его эксплуатации по проектному назначению.

С учётом перечисленных признаков можно сформулировать следующее определение объекта незавершённого строительства. Объект незавершённого строительства - это объект капитального строительства, эксплуатация которого по проектному назначению невозможна в силу незавершённости процесса строительства, моментом возникновения которого является полное завершение работ по сооружению фундамента или аналогичных работ, а в случае реконструкции - выполнение работ по изменению строительных конструкций.

### Литература

1. Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи / В.А. Алексеев // Вестник экономического правосудия РФ. 2017. N 12. С. 10 - 12.
2. Ланда В.М. Проблемы правового режима объектов незавершённого строительства / В.М. Ланда // Правовые вопросы недвижимости. 2010. N 1. С. 2 - 5.
3. Малышева А.В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершённого строительства / А.В. Малышева // Юрист. 2014. N 3. С. 43 - 46.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Бюллетень Верховного Суда РФ», N 8, август, 2015
5. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей / В.А. Алексеев. М.: Юрайт, 2018. 441 с.