

## К ПОНЯТИЮ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**С.В. Зимнева**, канд. юрид. наук, доцент

**Р.В. Жуйков**, магистрант

Тюменский государственный университет  
(Россия, г. Тюмень)

**Аннотация.** В статье анализируются существующие подходы к определению понятия "объект незавершенного строительства". Выявлены существенные признаки объектов незавершенного строительства, позволяющие выделить объекты из другого недвижимого имущества, и условия ввода таких объектов в гражданский оборот. Сформулировано авторское определение понятия "объект незавершенного строительства".

**Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, недвижимость, строительство, государственная регистрация, ввод объекта в эксплуатацию.

Из года в год в России растет количество объектов незавершенного строительства. Так, продолжает расти число российских девелоперов-банкротов с незавершенным строительством жилья. В январе 2018 года в активных стадиях соответствующей процедуры находилось уже 246 компаний. Это на 3,4% больше, чем в декабре 2017 года [1].

Гражданский кодекс РФ (статья 130) не содержит легального определения понятия «объект незавершенного строительства», вместе с тем относит его к недвижимым вещам.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) объекты незавершенного строительства являются объектами капитального строительства. Однако и Градостроительный кодекс РФ не дает определения понятия «объект незавершенного строительства».

Отсутствие в российском законодательстве легального определения понятия «объект незавершенного строительства» вызывает значительные сложности в судебной и правоприменительной практике, а также в доктрине гражданского права при квалификации тех или иных объектов в качестве объектов незавершенного строительства.

Попытка ввести критерии отнесения объектов к незавершенному строительству была сделана в письме ГТК РФ от 27.05.1994 N 09-07/5866 "О временном Положении о порядке реализации объектов незавершенного строительства".

Согласно письма к законсервированным объектам и объектам незавершенного строительства, находящимся в федеральной собственности, относятся объекты, финансирование которых осуществлялось без привлечения собственных средств предприятий с истекшими нормативными сроками строительства и приостановленные строительством из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения. Таким образом, Государственный таможенный комитет РФ при отнесении строительства к незавершенному учитывает два важных обстоятельства:

1) истек нормативный срок строительства на объект;

2) приостановление строительных работ из-за отсутствия денежных средств и материально-технического обеспечения.

С точки зрения гражданского законодательства, это определение не содержит существенных признаков объекта незавершенного строительства, позволяющих выделить его из других видов недвижимого имущества. Вместе с тем, теоретическое определение объекта незавершенного строительства имеет важное практическое значение, поскольку позволит разрешить многие вопросы, связанные с использованием этих объектов в гражданском обороте.

Раскрыть содержание понятия «объект незавершенного строительства» и дать его полное определение, на наш взгляд, нужно с помощью его существ-

венных признаков, критериев. Однако вопрос о критериях отнесения объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу в юридической литературе остается спорным.

Сторонники существующей «юридической теории недвижимости» полагают, что к недвижимому имуществу можно отнести не любое имущество, которое прочно связано с землей, а только то имущество, которое может быть: объектом гражданских прав, предметом гражданско-правовых сделок, имуществом, на которое могут возникнуть вещные права. Конечно, для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация объекта незавершенного строительства в качестве недвижимой вещи. Таким образом, граница раздела имущества на недвижимое и движимое – это момент государственной регистрации в качестве объекта незавершенного строительства, до этого момента объекты незавершенного строительством представляют собой совокупность строительных материалов и конструкций, в которую вложен человеческий труд, то есть являются движимым имуществом.

Однако как в юридической литературе, так и в судебной практике неоднократно указывалось на невозможность признания не завершенного строительством объектов движимым имуществом, в связи с тем, что как только те или иные строительные материалы были неразрывно соединены с земельным участком и друг с другом, они становятся частью не завершенного строительством объекта и «прекращают свое юридическое существование как вещи», поскольку были преобразованы [2].

Опровергая указанный выше подход, сторонники «концепции фактической недвижимости» опираются на положения статьи 130 ГК РФ. Ученые исходят из естественных (природных) свойств вещей, то есть недвижимое имущество неразрывно связано с землей. Строительство объекта на земельном участке, пусть даже не завершенное, уже являет-

ся объектом недвижимости из-за прочной связи с землей. В соответствии с параграфом 1 раздела I части I Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.), требование государственной регистрации недвижимости есть следствие объективно присущих этой категории вещей признаков, а не один из таких признаков. Вопрос о государственной регистрации как элементе правового режима недвижимой вещи решен в действующем законодательстве посредством учреждения обязательной государственной регистрации вещных прав на недвижимые вещи, в том числе обременении этих прав (ст. 131 ГК РФ). Подобный подход соответствует общемировой практике.

Кроме того, Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе исходит из того, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст. 130 ГК РФ, не нуждается в пересмотре. А также отсутствуют основания для введения в определение недвижимой вещи дополнительного признака: обязательность (подверженность) государственной регистрации самой вещи.

Итак, для признания вещи недвижимой требуется прочная связь с землей, невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению. Следовательно, объекты незавершенного строительства подлежат признанию недвижимым имуществом при условии их соответствия объективным физическим признакам, предусмотренным ст. 130 ГК РФ. В свою очередь, государственная регистрация является ключевым элементом правового режима недвижимости, необходимым для участия объектов незавершенного строительства в гражданском обороте.

В настоящее время Пленумом Верховного Суда по данному вопросу сформулирована следующая позиция: результат незавершенных строительных

работ может быть признан недвижимой вещью лишь в случае, если полностью возведен фундамент.

Так, согласно пункту 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Необходимым условием для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом является прекращение договора строительного подряда на данный объект. Такая позиция нашла подтверждение в трудах ряда ученых, судебной практике и в наибольшей степени соответствует природе объектов незавершенного строительства.

Таким образом, в действующем законодательстве отсутствует понятие «объекта незавершенного строительства», которое позволило бы выделить объект незавершенного строительства среди других объектов и содержало основные квалифицирующие признаки понятия.

Полагаем, что термин «объект строительства» является основополагающим и применяется как к объектам завершенного, так и незавершенного строительства.

В Толковом словаре русского языка Кузнецова С.А. слово «незавершенный» означает: не доведённый до конца; незаконченный [3]. Отсюда можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства не прошел все стадии градостроительного процесса, строительство объекта незакончено.

#### Библиографический список

1. *Найден М.* Сколько в России застройщиков-банкротов. - URL <http://www.radiodomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/jilio/skoligko-v-rossii-zastrojshchikov-bankrotov--62844.php> (дата обращения 16.04.2018).

2. *Черная Н.В.* Понятие "не завершенный строительством объект" в современном гражданском законодательстве // *Нотариус*. - 2013. - № 8. - С. 20.

3. *Кузнецов С.А.* Большой толковый словарь русского языка. - СПб.: Норинт, 2000. - 1536 с.

Как верно указывает ряд авторов, юридическую значимость при завершении строительства приобретает акт ввода в эксплуатацию, поскольку именно этот документ подтверждает факт завершения строительства объекта недвижимого имущества и его готовность к использованию по целевому назначению [4]. Согласно п. 1 ст. 55 ГрК РФ, документом, удостоверяющим выполнение строительства в полном объеме и допускающим его эксплуатацию, в соответствии с разрешенным использованием (назначением), является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Следовательно, отсутствие разрешения на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию и есть тот самый квалифицирующий признак, позволяющий отделить завершенные строительством объекты от незавершенных.

Исходя из вышеизложенного, можно выделить совокупность специфических признаков объектов незавершенного строительства, значительно отличающих его от других объектов недвижимости: 1) является объектом недвижимости; 2) отсутствует разрешение на ввод объекта незавершенного строительства в эксплуатацию; 3) приостановлено или прекращено строительство объекта (не является предметом действующего договора строительного подряда); 4) достижение определенной степени готовности - наличие фундамента.

На основе выделенных признаков можно сформулировать следующее определение: объект незавершенного строительства – это недвижимое имущество, строительство которого приостановлено или прекращено и не введено в эксплуатацию, при наличии полностью возведенного фундамента.

Эту дефиницию целесообразно внести в п. 1 ст. 130 ГК РФ новым абзацем.

4. Яковлева С. Правовое положение объекта незавершенного строительства // Хозяйство и право. - 2005. - № 8. - С. 125.

#### TO THE CONCEPT OF OBJECT OF INCOMPLETE CONSTRUCTION

**S.V. Zimneva**, *candidate of legal sciences, associate professor*

**R.V. Zhuikov**, *graduate student*

**Tyumen state university**

**(Russia, Tyumen)**

**Abstract.** *The article analyzes the existing approaches to the definition of "construction in progress". The essential features of objects of incomplete construction allowing to allocate objects from other real estate, and conditions of input of such objects in civil turnover are revealed. The author's definition of the concept "object of incomplete construction" is formulated.*

**Keywords:** *object of unfinished construction, real estate, construction, state registration, commissioning of the object.*