

УДК 347.2

З.К. САБИРОВА,

аспирант

Казанский (Приволжский) федеральный университет

ПРОБЛЕМА ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ЦИВИЛИСТИКЕ

В условиях современных экономических отношений строительство недвижимости приобрело массовый характер, в связи с чем возникли проблемы с вовлечением недостроенных объектов в гражданский оборот. В работе автором рассмотрены Концепция развития гражданского законодательства РФ, Проект федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, научные исследования по данной теме и сделаны выводы по следующим проблемным вопросам: о понятии недвижимости и объектов незавершенного строительства, о моменте возникновения и прекращения существования объекта незавершенного строительства, об объекте незавершенного строительства как объекте гражданско-правовых сделок, о сущности государственной регистрации при приобретении права собственности на объекты незавершенного строительства.

В связи с тем, что в настоящее время строительство недвижимости приобрело массовый характер, возникли проблемы с недостроенными объектами, в том числе и с недостроенными жилыми домами. Эти проблемы в основном связаны с вопросами вовлечения таких незавершенных строительством объектов в гражданский оборот и с необходимостью приобретения (оформления) права собственности на объекты незавершенного строительства гражданами и юридическими лицами.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [1] (далее – Концепция), подготовленной на основании Указа Президента РФ «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [2], особое внимание уделяется вопросам приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства.

Так, например, авторам Концепции видится, что право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации и может принадлежать собственнику или иному законному владельцу земельного участка, на котором возводится объект. Для решения вопроса о собственнике объекта незавершенного строительства не имеет значения, был ли объект построен собственными силами собственника земельного участка либо возник в результате исполнения договора строительного подряда; не имеет значения также, был

договор строительного подряда прекращен или нет. Кроме того, по мнению авторов Концепции, необходимо предусмотреть в законе правила, стимулирующие собственника объекта незавершенного строительства к завершению объекта.

Данные положения нашли свое отражение и в Проекте федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, разработанном Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства [1] (далее – Законопроект).

Статья 297.2 Законопроекта [1] посвящена основным положениям о праве собственности на объект незавершенного строительства. Она закрепляет правило о том, что право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит собственнику земельного участка, если иное не предусмотрено законом.

В данной статье также указывается, что право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права. Собственник вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, если соответствующий объект отвечает признакам недвижимого имущества, указанным в ст. 130 ГК РФ [3].

Согласно новым правилам собственник объекта незавершенного строительства обязан в разумный срок завершить строительство ука-

занного объекта. А при неисполнении указанной обязанности орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости завершить строительство объекта недвижимости, а также назначить собственнику соразмерный срок для его завершения. Если собственник без уважительных причин не завершит строительство объекта недвижимости в установленный срок, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого объекта незавершенного строительства с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Следует отметить, что актуальность рассматриваемой темы обусловлена не только предстоящими изменениями в законодательстве, но и подтверждается большим количеством фундаментальных научных исследований в области правового регулирования объектов незавершенного строительства в российском гражданском праве.

Анализ диссертационных работ по вопросам, связанным с объектами недвижимости, их участием в гражданском обороте, в частности Э.Ц. Батуевой, А.Я. Беленькой, Р.А. Валеева, Е.А. Грызыхиной, Е.А. Киндеевой, Д.С. Некрестьянова, Е.М. Тужиловой-Орданской, К.К. Шалагинова, А.Г. Щербинина, позволяет сделать некоторые выводы об исследуемых в этих работах вопросах.

1. По вопросу о понятии недвижимости и объектов незавершенного строительства.

Э.Ц. Батуева в своем диссертационном исследовании «Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства, как недвижимым имуществом» определяет объект незавершенного строительства как «вновь создаваемый объект недвижимого имущества, обладающий уникальными характеристиками индивидуально-определенной вещи, несмотря на постоянные количественные и качественные изменения в процессе строительства, имеющий прочную связь с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно» [4]. Она предлагает отнести к объектам незавершенного строительства объекты строительства, в отношении которых выполнены основные работы по возведению. При этом объект строительства, по мнению Э.Ц. Батуевой,

представляет собой сформированный объект незавершенного строительства как недвижимое имущество, целевым назначением которого является его достройка (дальнейшая деятельность по строительству зданий, строений, сооружений).

К.К. Шалагинов в работе «Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика» предлагает следующее определение объекта незавершенного строительства: сложная недвижимая вещь, возникающая в результате соединения стройматериалов с господствующим объектом недвижимого имущества – земельным участком, в целях создания новой недвижимой вещи (здания или сооружения, завершенного строительством), в отношении которой не получено разрешение на ввод в эксплуатацию, качественно и количественно изменяющаяся в процессе ее существования в процессе строительства и носящая темпоральный характер [5].

Р.А. Валеев в диссертационном исследовании «Правовой режим объекта незавершенного строительства» предлагает следующее доктринальное определение объекта незавершенного строительства: объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке [6]. Автор выдвигает тезис о том, что объект незавершенного строительства может возводиться как на законных основаниях, так и в режиме самовольной постройки. При этом самовольная постройка определяется им как объект незавершенного строительства, создаваемый на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создаваемое без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил [6].

Д.С. Некрестьянов в диссертационной работе «Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства» отмечает, что под недвижимостью (недвижимыми вещами) следует понимать объекты или комплексы объектов, обладающие свойствами прочной связи с землей, пространственной индивидуальности и непотребляемости; под объектами незавершен-

ного строительства следует понимать объекты недвижимого имущества вне зависимости от степени готовности, не принятые в эксплуатацию, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено [7].

А.Я. Беленькая в своей работе «Проблемы квалификации права на объект строительства» предлагает рассматривать объект строительства как единое целое, право собственности на составные части которого прекращается в процессе их использования (иммобилизации) в строительстве в связи с их юридической гибелью, или утратой тождественности [8].

Е.А. Грызыхина в работе «Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству Российской Федерации» указывает, что объект незавершенного строительства является недвижимостью при соответствии критерию прочной связи с землей. Право собственности на такой объект возникает с момента государственной регистрации у законного владельца земельного участка, и поэтому не должно учитываться наличие обязательственных прав в отношении такого объекта, основанных на договоре строительного подряда и на договорах об участии в строительстве. Кроме того, Е.А. Грызыхина предлагает понимать под самовольной постройкой здание, сооружение, в том числе незавершенное строительство, жилые и нежилые помещения, созданные при отсутствии основания пользования земельным участком, либо созданные без получения на это необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, определенных федеральным законодательством, не позволяющим произвести приемку объектов в эксплуатацию в установленном порядке [9].

Е.А. Киндеева в своей работе «Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты недвижимости: правовое регулирование и государственная регистрация» под вновь созданным объектом недвижимости предлагает понимать индивидуально определенный объект, построенный на земельном участке или под ним с соблюдением порядка, установленного для создания объекта капитального строительства, физически и юридически неразрывно связанный с земельным участком, перемещение которого без несоразмерного ущерба невозможно, или индивидуально опреде-

ленное помещение в таком объекте, на которые может быть приобретено право собственности и (или) иное вещное право [10].

А.Г. Щербинин в своем диссертационном исследовании «Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд» определяет незавершенное строительство как объект строительства, на который получены все необходимые согласования, но который не сдан в эксплуатацию государственной комиссии по причине отсутствия финансирования, но имеется возможность фиксации данного объекта путем прекращения в отношении его действующего договора подряда и истечения нормативных сроков строительства [11].

Е.М. Тужилова-Орданская в своем диссертационном исследовании «Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России» предлагает следующее определение понятия недвижимости: «недвижимыми вещами (недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, другие объекты гражданских прав, перемещение которых невозможно в силу их природных свойств, а также иные вещи, прочно связанные с землей и в силу этого обладающие значительной стоимостью (в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)» [12].

Придерживаясь позиции, что единственным классическим объектом недвижимости может быть признан земельный участок, являющийся недвижимым по своей природе, полагаем, что все остальные объекты недвижимости, перечисленные российским законодателем, являются лишь принадлежностью к главной вещи – земельному участку. В связи с этим, представляется верным понимать под объектом незавершенного строительства часть земельного участка с создаваемым на нем зданием (сооружением) вне зависимости от степени готовности, право на которое зарегистрировано в установленном законом порядке.

2. По вопросу о моменте возникновения и прекращения существования объекта незавершенного строительства.

Согласно позиции Э.Ц. Батуевой, момент возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества определяется моментом установления прочной связи с землей,

как объекта капитального строительства со значительной степенью готовности, соответственно, перемещение которого невозможно без ущерба его назначению. А момент прекращения существования объекта незавершенного строительства устанавливается фактом завершения работ по возведению объекта капитального строительства (здания, строения, сооружения) и получением соответствующего акта о вводе объекта в эксплуатацию [4].

К.К. Шалагиновым момент возникновения объекта незавершенного строительства обосновывается как момент соединения стройматериалов с земельным участком таким образом, что они в совокупности позволяют определить и описать координаты характерных точек контура данного объекта в соответствии с требованиями градостроительного законодательства [5]. Также он полагает, что право собственности на объект незавершенного строительства с момента появления такого объекта как объекта гражданского права возникает у застройщика, если он возводит объект для себя, либо у заказчика, заключившего договор строительного подряда, в противном случае невозможно предоставить надлежащую защиту заказчику, особенно при осуществлении сделок с объектом незавершенного строительства.

По мнению Р.А. Валеева, момент возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества является появление неразрывной связи объекта с землей и невозможность его перемещения без несоизмерного ущерба, что является признаками недвижимости, установленными ст. 130 ГК РФ [6].

Д.С. Некрестьянов считает, что юридическим фактом, в результате которого возникает объект незавершенного строительства, служит появление у него в процессе строительной деятельности признаков недвижимости. Таким образом, возникновение объекта незавершенного строительства не должно зависеть от наличия или отсутствия договора подряда в отношении него или от степени его готовности [7].

Проанализировав существующие в цивилистической доктрине взгляды по вопросу момента возникновения объекта незавершенного строительства, можно сделать вывод о преобладающем мнении, согласно которому возникновение объекта незавершенного строительства привязано к

возникновению неразрывной прочной связи такого объекта с землей. Данный вывод нашел свое отражение и в Проекте изменений в ГК РФ.

3. По вопросу об объекте незавершенного строительства как объекте гражданско-правовых сделок.

Э.Ц. Батуева указывает, что объект незавершенного строительства может выступать предметом гражданско-правовых сделок в случае признания его в качестве объекта недвижимого имущества и наличия оформленных в установленном порядке прав на него [4].

К.К. Шалагинов верно отмечает, что специфика объекта незавершенного строительства состоит в том, что он в момент действующего договора подряда, в рамках которого данный объект возводится, одновременно является объектом и вещных прав (собственник объекта незавершенного строительства – все остальные субъекты гражданского права), и обязательственных прав (заказчик – все остальные). Он же придерживается того мнения, что тезис о необходимости прекращения договора строительного подряда для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства является необоснованным, поскольку в данном случае можно говорить только о правах третьих лиц в отношении объекта права, которые сами по себе не препятствуют совершению сделки [5].

Р.А. Валеевым обосновывается вывод, что объект незавершенного строительства может быть объектом по договору аренды при наличии у лица свидетельства о государственной регистрации на данную недвижимость, но при этом стороны должны применять общие положения об аренде. Кроме того, он считает, что объект незавершенного строительства представляет собой недвижимое имущество независимо от обязательственных отношений, связанных с ним [6].

Д.С. Некрестьянов делает в своей работе вывод, что наличие или отсутствие договора строительного подряда не оказывает влияния на существование объекта незавершенного строительства как вещи. Возражая противникам данного вывода, автор формулирует и логически обосновывает тезис о том, что право собственности (в том числе и правомочие владения) принадлежит заказчику (застройщику), подрядчику же при этом принадлежит право фактического

владения (*naturalis possessio*) объектом незавершенного строительства. Также он считает, что действующий в отношении объекта незавершенного строительства договор подряда не должен препятствовать его собственнику в осуществлении принадлежащих ему правомочий владения, пользования и распоряжения [7].

По мнению А.Е. Беленькой, если объект строительства создается по договору строительного подряда, то до момента передачи объекта заказчику подрядчик осуществляет законное владение им, основанное на титуле из договора подряда. После получения объекта от подрядчика его владельцем становится заказчик [8].

Е.А. Киндеева придерживается мнения, что право на объект незавершенного строительства приобретает лицо, обладающее правом на земельный участок, независимо от того, участвовали ли в его строительстве иные лица. Наличие действующего договора строительного подряда не является основанием для отнесения объекта к движимым вещам и не препятствует приобретению права на объект незавершенного строительства как на объект недвижимого имущества [10].

А.Г. Щербинин заключает, что необходимо признавать объект незавершенного строительства недвижимым, независимо от необходимости совершения с ним сделки или иных факторов, не влияющих на его правовую природу, а в отношении совершения с ним сделки следует установить определенные правила отчуждения. Например, фиксация объекта на определенной стадии строительства перед отчуждением путем проведения государственной регистрации прав [11].

По мнению Е.М. Тужиловой-Орданской, собственником объекта незавершенного строительства следует считать лицо, имеющее право (право собственности или иное вещное право) на земельный участок, выделенный под строительство [12].

На основании изложенных точек зрения можно заключить, что объект незавершенного строительства может быть предметом гражданско-правовых сделок, то есть может быть введен в гражданско-правовой оборот вне зависимости от того, является ли он предметом действующего договора строительного подряда или нет.

4. По вопросу о сущности государственной регистрации при приобретении права собственности на объекты незавершенного строительства.

Э.Ц. Батуева считает, что с момента проведения государственной регистрации права (ст. 219 ГК РФ) возникает право собственности на объект незавершенного строительства. При этом до момента государственной регистрации права на объект незавершенного строительства подрядчику принадлежит лишь право владения, и именно это право подрядчик передает по окончании строительства заказчику [4].

К.К. Шалагинов отмечает, что регистрация права собственности на объект незавершенного строительства должна носить правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер [5].

Р.А. Валеев считает, что признаки недвижимости у объекта незавершенного строительства возникают в процессе его возведения, а не с момента его государственной регистрации, в связи с чем государственная регистрация должна отражать объективно существующий факт, а не создавать новый (устанавливается правоподтверждающая, а не правообразующая функция) [6].

По мнению Д.С. Некрестьянова, государственную регистрацию права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости следует рассматривать как административный индивидуально-правовой акт, подтверждающий публичную достоверность уже возникшего у лица права. При этом государственная регистрация не должна являться основанием возникновения права на недвижимое имущество, а должна рассматриваться как формальное следствие обретения вещью свойств недвижимого имущества [7].

Е.А. Грызыхина по вопросу правовой природы государственной регистрации высказывается следующим образом: государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения права на недвижимость – не согласуется со ст. 219 ГК РФ, устанавливающей, что право собственности на здание, сооружение, иное вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. По мнению данного автора, право собственности на построенное недвижимое иму-

щество должно возникать с момента приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством объекта и подлежать государственной регистрации [9].

Таким образом, объект незавершенного строительства де-факто возникает как объект недвижимости в момент приобретения им индивидуальных свойств и прочной связи с землей, де-юре – с момента государственной регистрации прав на него, то есть с момента введения такого объекта в гражданский оборот.

Проанализировав имеющиеся работы в современной науке гражданского права по вопросам приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства, можно сделать вывод о том, что исследование указанной тематики не теряет своей актуальности в свете грядущих изменений в российском гражданском законодательстве.

Список литературы

1. URL: www.privlaw.ru
2. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 // Российская газета. – 2008. – 23 июля. – № 155.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. от 27 декабря 2009 г.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239.
4. Батуева Э.Ц. Гражданско-правовое регулирование отношений, связанных с объектом незавершенного строительства, как недвижимым имуществом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010. – 22 с.
5. Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: Теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-н/Д, 2009. – 32 с.
6. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2007. – 26 с.
7. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2005. – 24 с.
8. Беленькая А.Я. Проблемы квалификации права на объект строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – 22 с.
9. Грызыхина Е.А. Приобретение права собственности на вновь возведенный объект недвижимости по законодательству Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2004. – 22 с.
10. Киндеева Е.А. Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты недвижимости: правовое регулирование и государственная регистрация: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2009. – 22 с.
11. Щербинин А.Г. Особенности правового регулирования долевого участия граждан в строительстве жилых помещений для личных нужд: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Тюмень, 2003. – 26 с.
12. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. – М., 2007. – 46 с.

В редакцию материал поступил 10.03.11

Ключевые слова: недвижимость, объекты незавершенного строительства, право собственности, приобретение права собственности, самовольная постройка, государственная регистрация, договор строительного подряда.
