

УДК 347.122

ПРОБЛЕМЫ ПОНЯТИЙНОГО АППАРАТА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В.А. Фудашкин

Определена правовая сущность объекта незавершенного строительства с целью введения его в гражданский оборот в качестве самостоятельного объекта гражданского права и освещена проблема наличия множественности понятий данного правового явления.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства; процесс строительства; объект строительства.

THE PROBLEM OF THE CONCEPTUAL DEVICE OF THE OBJECT OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION

V.A. Fudashkin

The article determines the legal entity of the object of uncompleted construction to introduce it as an independent object of civil rights into civil circulation. It also deals with the problem of multiplicity of this legal phenomenon concept.

Key words: object of uncompleted construction; the construction process; construction object.

Анализируя в данный момент понятие определения объекта незавершенного строительства, в теории гражданского права мы сталкиваемся с их большим разнообразием.

По словам А.Г. Щербинина, объект незавершенного строительства – это объект строительства, на строительство которого получены все необходимые согласования, но который не сдан в эксплуатацию государственной комиссии по причине отсутствия финансирования, прекращения в отношении его, при наличии, действующего договора строительного подряда и истечения нормативных сроков строительства [1, с. 78].

Однако неясно, что имел в виду автор под “необходимыми согласованиями” – согласование между подрядчиком и заказчиком по поводу предмета договора строительного подряда, выдачу разрешительных документов на строительство или что-либо иное.

Анализируя данную дефиницию, необходимо определить то, что существует категория объектов, на строительство которых не только не требуется какое-либо согласование, но и не требуется разрешительных документов.

Так, в соответствии с п. 2.5 разд. 2 Положения “О порядке выдачи разрешительных документов на

проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике” [2], пристройка веранд и других нежилых помещений, а также строительство объектов хозяйственного назначения при индивидуальном жилищном строительстве не требует получения разрешительных документов на строительство. Таким образом, это положение исключает данные объекты строительства из категории объектов незавершенного строительства, что, по сути, недопустимо.

Что касается прекращения финансирования строительства объекта, то оно, как и его прекращение, не является квалифицирующим признаком объекта незавершенного строительства, как в принципе и источники финансирования строительства.

Наряду с этим, истечение нормативных сроков строительства характеризует процесс строительной деятельности, но ни каким образом не определяет правовой статус данных объектов.

Д.С. Некрестьянов определяет, что под объектами незавершенного строительства следует понимать объекты недвижимости, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено, но не осуществлено его принятие в эксплуатацию в установленном порядке [3, с. 155].

По нашему мнению, данное определение ни в коей мере не раскрывает правовую природу объектов незавершенного строительства, поскольку перечисляет только стадии хода строительства данных объектов. При этом, если автор решил перечислить все процессы протекания строительных работ, то он не включил объекты, строительство которых завершено. По данному определению нельзя вывести ни срок возникновения объекта незавершенного строительства, ни характерные признаки данных объектов, разве что такой признак, как непринятие объекта в эксплуатацию.

К.К. Шалагинов вводит иное определение объекта незавершенного строительства, определяя, что это – 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 [4, с. 9].

Определение данного автора является объемным по своему содержанию, но запутанным с точки зрения определения правовой сущности данных объектов.

Автор определяет, что объект незавершенного строительства как сложная вещь должна в процессе своего существования качественно и количественно изменяться, что неприменимо к тем моментам, когда строительство объекта прекращено или приостановлено по тем или иным причинам. Что касается объектов, строительство которых завершено, но которые еще не приняты в эксплуатацию, то они не изменяются ни количественно, ни качественно и не носят темпоральный, т. е. временный характер.

Р.А. Валеев, в свою очередь, сформулировал следующее определение объекта незавершенного строительства: это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке [5, с. 36–37].

По нашему мнению, данное определение характеризует процесс строительной деятельности, однако в соответствии с ним нельзя определить признаки, присущие объекту незавершенного строительства. При этом, в соответствии с данным определением, невозможно определить, с какого момента возникает сам объект как таковой.

А.М. Эрделевский предлагает под объектом незавершенного строительства понимать “вновь

создаваемый объект недвижимости, который еще не принят на кадастровый и технический учет и соответственно право, на который еще не зарегистрировано в установленном порядке” [6, с. 61].

Что касается данного определения, то на кадастровый и технический учет могут приниматься различные этапы строительства объекта, что не отменяет его статус как объекта незавершенного строительства. К тому же, в соответствии с § 29 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [7], данные объекты подлежат государственной регистрации, после чего они, вплоть до приема в эксплуатацию, остаются объектами незавершенного строительства, что не соотносится с положениями данного определения.

М.М. Гасанов определяет объект незавершенного строительства как особый объект недвижимости, возникший в результате наступления специфических социально-экономических условий, в отношении которого отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию, осуществлена консервация и достигнута определенная степень готовности [8, с. 110].

Что касается данного определения, то первоначально возникает вопрос относительно формулировки “особый объект недвижимости”, т. е., по нашему мнению, объекты недвижимости не делятся на “обычные” и “особые”. Логичнее и правильнее в данном случае применить формулировку “объект недвижимости с особым правовым режимом”. При дальнейшем анализе определения данного автора возникает вопрос, что он имел в виду, говоря про наступление специфических социально-экономических условий? В данном случае остается лишь только догадываться, что под ними подразумевает автор в содержательном характере и к чему применимы данные специфические условия – к моменту возникновения объекта незавершенного строительства, к моменту консервации или вообще, к процессу строительства или к экономическим условиям вне объекта строительства?

При этом автор ограничивает объекты незавершенного строительства категорией объектов, в отношении которых произведена консервация, изымая тем самым из определения и вообще из гражданского оборота объекты незавершенного строительства, находящиеся в процессе строительства.

Д.Ю. Патютко определяет объект незавершенного строительства как строительный имущественный комплекс, который возникает в процессе создания (реконструкции) здания или сооружения, когда нет готовой вещи как результата строительства (реконструкции), тем не менее, лицо обладает совокупностью движимого и/или недвижимого

имущества, а также имущественными и иными правами и обязанностями, необходимыми для создания (реконструкции) здания или сооружения.

В зависимости от этого такие объекты следует подразделять на два вида:

- объект незавершенного строительства, включающий недвижимое имущество, является недвижимым строительным имущественным комплексом, права на который при вводе его в гражданский оборот подлежат государственной регистрации;
- объект незавершенного строительства, в состав которого не входит недвижимое имущество, следует признать движимым строительным имущественным комплексом и, соответственно, права на него не подлежат государственной регистрации [9, с. 57].

Что касается данного определения, то автор утверждает, что объект незавершенного строительства имеет место, когда нет готовой вещи как результата строительства. Тем не менее, в случае завершения строительства и до приема законченного строительством объекта в эксплуатацию, мы имеем в наличии готовую вещь (завершенный строительством объект) как результат строительства, которая является в данный период времени объектом незавершенного строительства, что не находит отражения в данном определении.

Помимо этого автор выделяет два вида объектов незавершенного строительства, но не указывает ни момент возникновения, ни момент прекращения существования данных видов объектов, ни момент перехода из движимого строительного имущественного комплекса в недвижимый строительный имущественный комплекс при возникновении в его составе недвижимого имущества, если такой переход вообще предвидится автором. Так что после анализа данного определения возникает больше вопросов, нежели ответов.

Если конкретизировать объект незавершенного строительства по законодательству Кыргызской Республики, то ни Гражданский кодекс Кыргызской Республики [10], ни иные нормативные правовые акты не дают каких-либо четких разъяснений по этому поводу, а Гражданский кодекс Кыргызской Республики [10] не только не дает определение данному объекту, но и не содержит ни единого упоминания о нем.

Особую роль в становлении понятия объекта незавершенного строительства сыграл Стандарт оценки недвижимого имущества [11], в котором содержится первое и единственное легальное определение объектов незавершенного строительства.

В соответствии с п. 1.5 данного Стандарта [11], объекты незавершенные строительством – это объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены и/или по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию вне зависимости от источников финансирования строительства объекта.

Данное определение, как таковое, не характеризует признаки объектов незавершенного строительства, давая в своем содержании только лишь перечень объектов, на которые распространяется данный термин.

При этом мы можем вывести 2 вида объектов:

1. Объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены, и по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию.
2. Объекты, на которых строительные работы завершены, и по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию.

При этом второй вид объектов мы можем вывести косвенно, так как данное определение прямо не указывает в своем содержании объекты, строительные работы на которых завершены.

В дополнение к этому, нам кажется нелогичным и лишним указание в данном определении на источники финансирования строительства объекта, так как это является несущественным моментом и ни в коей мере не выступает квалифицирующим признаком объекта незавершенного строительства. Независимо от того, кем финансируется строительство, за счет личных средств граждан (застройщика), кредитов банка, ссуд предприятий, организаций, учреждений, а также других источников, это никоим образом не влияет на правовой статус данных объектов.

Ко всему этому, по нашему мнению, расплывчатая фраза “по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию”, которая не уточняет не только момент принятия объекта строительства в эксплуатацию, но и подразумевает оформление неопределенного количества документов, хотя в соответствии с п. 9.8 разд. 9 Положения “О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов в Кыргызской Республике” [2] четко определено, что утвержденный руководителем территориального органа государственного архитектурно-строительного надзора Акт приема объекта в эксплуатацию является основанием для эксплуатации объекта и государственной регистрации прав на объект недвижимости.

К тому же, единственное легальное определение объектов незавершенного строительства не содержит указания ни на момент возникновения данных объектов, ни на правовую сущность данных объектов, описывая этапы процесса возведения объекта строительства.

Таким образом, многочисленное количество определений объектов незавершенного строительства, разнообразных и порой довольно противоречивых, свидетельствует о давно назревшей необходимости разработки единого понятия объекта незавершенного строительства, которое бы в полной мере отражало правовую сущность и существенные признаки данного объекта в целях упорядочения его гражданского оборота.

Литература

1. *Щербинин А.Г.* Долевое участие в строительстве: научно-практическое пособие. Кн. 1 / А.Г. Щербинин. Тюмень: Вектор Бук, 2002. 215 с.
2. Положение “О порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике” (утверждено Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года № 252).
3. *Некрестьянов Д.С.* Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук / Д.С. Некрестьянов. СПб., 2005. 225 с.
4. *Шалагинов К.К.* Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / К.К. Шалагинов. Ростов н/Д, 2009. 32 с.
5. *Валеев Р.А.* Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук / Р.А. Валеев. Уфа, 2007. 198 с.
6. *Эрделевский А.М.* Комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” / А.М. Эрделевский. М.: БЕК, 1999. 318 с.
7. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждено Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49).
8. *Гасанов М.М.* Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук / М.М. Гасанов. М., 2011. 187 с.
9. *Патютко Д.Ю.* Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория: дис. ... канд. юрид. наук / Д.Ю. Патютко. М., 2011. 187 с.
10. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15.
11. Стандарт оценки недвижимого имущества (утвержден Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217).