

УДК 347.122

## ПРОБЛЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*В.А. Фудашкин*

Рассмотрен порядок регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства как основание введения данных объектов в гражданский оборот.

*Ключевые слова:* объект незавершенного строительства; процесс строительства; объект строительства; регистрация; право собственности.

---

## PROBLEMS OF PROPERTY RIGHTS REGISTRATION FOR THE OBJECT OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION

*V.A. Fudashkin*

This article discusses the procedure of registration of ownership of the objects of uncompleted construction as a basis for introducing the objects into civil circulation.

*Key words:* object of uncompleted construction; the construction process; construction project; registration, property right.

С. Яковлева отмечает, что право собственности на объект незавершенного строительства возникнет только в том случае, если оно будет кем-либо зарегистрировано [1, с. 125]. Таким образом, она утверждает, что право собственности на объект незавершенного строительства возникает только с момента государственной регистрации, однако нам не ясно, что подлежит государственной регистрации, если не право на данный объект? На основании приведенного утверждения можно сделать вывод, что регистрации подлежит сам объект незавершенного строительства, право собственности на который возникает у лица только после его государственной регистрации.

К сказанному выше С. Яковлева добавляет, что до регистрации права собственности на объект недвижимости единственным вещным правом может быть право законного владения вещью [1, с. 126]. Однако если рассматривать правовой режим объекта незавершенного строительства как объекта гражданских прав, то на него, по мнению С. Яковлевой, распространяется право владения без наличия права собственности. Однако данный правовой режим распространяется на вещи, которые не имеют собственника. Но если дело обстоит таким образом, то лицо приобретает право собственности не в процессе его регистрации, а по-

средством приобретательной давности, что, в целом, выглядит еще более запутанным.

Подобную С. Яковлевой точку зрения выражает Д.В. Смышляев. Он утверждает, что правовой режим объекта незавершенного строительства носит ограниченный характер в силу того, что по отношению к нему отсутствует правомочие распоряжения, которое появляется только при государственной регистрации данного объекта [2, с. 15–16].

Ряд ученых, таких как Е.Б. Козлова [3, с. 109] и В.В. Витрянский [4, с. 240], поддерживая точку зрения С. Яковлевой, определяют, что зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства можно только в том случае, если этот объект не является предметом договора строительного подряда, учитывая момент возникновения права собственности от наличия или отсутствия договора строительного подряда, предметом которого является объект незавершенного строительства. Однако, по нашему мнению, наличие обязательственных правоотношений по поводу объекта незавершенного строительства никоим образом не должно затрагивать данный объект как элемент вещно-правовых отношений. Правовой режим объекта незавершенного строительства носит двойственный характер, так как этот объект на протяжении своего существования до ввода его

в эксплуатацию одновременно является объектом как вещных, так и обязательственных правоотношений.

Аналогичную точку зрения отстаивает и О.Е. Романов, который определяет, что объект незавершенного строительства по своей природе всегда является недвижимой вещью, однако он не имеет собственника, пока существует договор строительного подряда, а имеет место правомочие владения, которое принадлежит подрядчику [5, с. 38].

Однако возникает вполне ожидаемый вопрос, что, если подрядчик – владелец, то кто тогда заказчик? Из содержания данного утверждения, следует, что заказчик в отсутствие права собственности на объект незавершенного строительства вообще к данному объекту не имеет абсолютно никакого отношения. А как же тогда должна осуществляться надлежащая защита его юридических прав по отношению к данному объекту? Однако если следовать данному положению, он не имеет никаких прав, чтобы их защищать.

В теории гражданского права относительно момента возникновения права собственности на объект незавершенного строительства сложилось два направления. Представители первого направления – А.Л. Ильченко [6, с. 17], В.В. Чубаров [7, с. 145–146], О.Г. Ломидзе [8, с. 8], О.М. Козырь [9, с. 278], Е.А. Павлодский [10, с. 8] и другие – определяют, что государственная регистрация объекта незавершенного строительства является правообразующим юридическим фактом и право собственности на данный объект возникает только после его государственной регистрации. Представители второго направления, такие, как Н. Коршунова [11, с. 12], Л.Б. Шейнин [12, с. 55–56], Д.С. Некрестьянов [13, с. 80], Е.А. Грызихина [14, с. 52–53], В.С. Жабреев [15, с. 16], И.В. Аксюк [16, с. 41] и другие, утверждают, что государственная регистрация объектов незавершенного строительства носит только лишь правоподтверждающий характер уже существующего до регистрации права.

Итак, для того чтобы более подробно разобраться в сущности вещей, мы перейдем к рассмотрению порядка регулирования данного вопроса на законодательном уровне.

Статья 25 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [17] определяет право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, изменение и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

При этом пункт 6 данной статьи определяет, что порядок государственной регистрации устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики [17] и Законом

Кыргызской Республики “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [18].

Ни Гражданский кодекс Кыргызской Республики [17], ни Закон Кыргызской Республики “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [18] не указывают объекты незавершенного строительства в качестве самостоятельных объектов недвижимости, относя их либо к зданиям и сооружениям, либо к иным видам недвижимости, либо вовсе не включая их в состав объектов недвижимости.

Однако порядок государственной регистрации объектов незавершенного строительства находит закрепление в Правилах государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [19].

В параграфе 29 данных правил определено, что право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности или пользования на данный земельный участок, разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (при системной регистрации – кадастровый план, при явочной регистрации – технический паспорт) [19].

Можно предположить, что в настоящее время вопрос прояснен и все систематизировано. Однако, обратившись к статье 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [17], мы определяем, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Возникает дилемма: мы регистрируем право собственности на объект незавершенного строительства (в соответствии с Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним) [19], но оно возникает после факта государственной регистрации (в соответствии с Гражданским кодексом Кыргызской Республики [17]). Таким образом, мы сталкиваемся с абсолютным противоречием. Аналогичное противоречие возникает, если мы пойдем от обратного: если право собственности возникает после государственной регистрации, то, что же мы тогда регистрируем? Если учитывать содержание статьи 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [17], то мы регистрируем объект незавершенного строительства как вещь, право на которую возникает с момента регистрации, что в крайней мере противоречит всей системе законодательства Кыргызской Республики в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если обратиться к пункту 1 статьи 1 Закона Кыргызской Республики “О регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним” [18], то мы можем определить, что регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество. Из смысла данной статьи можно сделать вывод, что, во-первых, регистрация прав на недвижимое имущество подтверждает право на недвижимое имущество, которое уже существует до момента его государственной регистрации, то есть носит право подтверждающий, а не правоустанавливающий характер.

Согласно пункту 1 статьи 25 (абз. 2) Гражданского кодекса Кыргызской Республики регистрации подлежат: “право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, права, вытекающие из договоров ипотеки, о сервитуте и залоге, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами” [17].

Законом, который более подробно раскрывает содержание прав, подлежащих государственной регистрации, является Закон Кыргызской Республики “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [18], статья 4 которого определяет, что регистрации подлежат: 1) право собственности; 2) право хозяйственного ведения; 3) право оперативного управления; 4) право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком; 5) права, возникающие из ипотеки, включая ипотеку в силу закона, или залога; 6) право на временное пользование, аренду или субаренду на срок три года и более; 4) сервитуты; 5) ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами Кыргызской Республики; 6) права, вытекающие из решений суда; 7) права природопользования, перечень которых устанавливается законодательством Кыргызской Республики; 8) иные права, подлежащие регистрации в настоящее время или в будущем в соответствии с Гражданским кодексом и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики; 9) права, возникающие при легализации имущества.

Объектов незавершенного строительства, как и имущества в целом, в данном перечне не содержится, так как в соответствии с ним регистрации подлежат только права на недвижимое имущество, а не само имущество. Аналогично, как в законодательстве Кыргызской Республики, так и в теории гражданского права, мы не находим такого основания возникновения права собственности как государственная регистрация имущества.

Таким образом, мы имеем в наличии определенный объект недвижимого имущества, право собственности на который приобретает только после его государственной регистрации. При этом право собственности на данный объект устанавливается впервые. Возникает “тупиковая” ситуация, поскольку данное правовое явление подпадает под содержание статьи 257 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [17], так как вещь, которая не имеет собственника, является бесхозяйной. В данном случае, действительно, лицо становится собственником недвижимой вещи с момента государственной регистрации, однако существует и другое противоречие – данное лицо открыто и непрерывно должно владеть недвижимым имуществом как своим собственным в течение пятнадцати лет, после чего оно может приобрести право в силу приобретательной давности (ст. 265 ГК КР).

Для того чтобы снести строящееся здание или сооружение как объект недвижимости (при наличии признаков недвижимости, указанных в статье 24 ГК КР), лицу по действующему законодательству необходимо вначале зарегистрировать объект незавершенного строительства и, следовательно, приобрести право собственности на данный объект, а после этого, воспользовавшись правомочием распоряжения, осуществить снос строящегося объекта. В противном случае собственнику придется “сносить” совокупность движимых вещей (то есть стройматериалов), принадлежащих ему на праве собственности, хотя по всем признакам данный объект можно квалифицировать как объект недвижимости. Это, по нашему мнению, противоречит не только теории гражданского права, но и здравому смыслу. Таким образом, посредством анализа норм законодательства Кыргызской Республики мы можем определить, что государственная регистрация объектов незавершенного строительства носит только правоподтверждающий характер уже существующего до регистрации права, а не правоустанавливающий характер, который определен статьей 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [17].

Складывается впечатление, что законодатель, не определив ни на теоретическом, ни на практическом уровне момент возникновения объекта строительства в качестве объекта недвижимости и, следовательно, права на него, связал возникновение права собственности с моментом государственной регистрации объекта незавершенного строительства, равно как и момент, когда объект незавершенного строительства из движимого имущества переходит в категорию недвижимого имущества, что полностью противоречит законодательству Кыргызской Республики в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, определение и законодательное закрепление момента возникновения объекта строительства как объекта недвижимости в гражданском законодательстве не менее значимы, чем установление момента возникновения объекта незавершенного строительства. Данный момент определяет не только временные пределы существования объекта незавершенного строительства, но и пределы распространения права собственности на объекты, а также возможность и последовательность государственной регистрации прав на них.

#### Литература

1. Яковлева С. Правовое положение объекта незавершенного строительства / С. Яковлева // Хозяйство и право. 2005. № 8.
2. Смышляев Д.В. Правовое положение объектов незавершенного строительства, особенности регистрации прав на такие объекты / Д.В. Смышляев // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. науч. стат. Екатеринбург, 2002.
3. Козлова Е.Б. Правовые проблемы осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / Е.Б. Козлова // Вестн. ВАС РФ. 2003. № 1.
4. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды / В.В. Витрянский. М.: Статут, 1999.
5. Романов О.Е. О некоторых проблемах, связанных с недействительностью государственной регистрации права на объект недвижимости / О.Е. Романов // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: сб. стат. М.: Статут, 2006.
6. Ильченко А.Л. Оспаривание в суде зарегистрированного права на недвижимое имущество / А.Л. Ильченко // Нотариус. 2004. № 5.
7. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В.В. Чубаров // Проблемы совр. гражданского права: сб. стат. М., 2000.
8. Ломидзе О.Г. Комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” / О.Г. Ломидзе. М.: ИНФРА-М, 1999.
9. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика. М., 1998.
10. Павлодский Е.А. Залог недвижимого имущества (ипотека) / Е.А. Павлодский // Хозяйство и право. 2000. № 4.
11. Коршунова Н. Неоспоримая регистрация / Н. Коршунова // Юрист. 2004. № 16.
12. Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? / Л.Б. Шейнин // Журн. рос. права. 2004. № 10
13. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук / Д.С. Некрестьянов. СПб., 2005.
14. Грызихина Е.А. Правовое положение объекта незавершенного строительства / Е.А. Грызихина // Актуальные вопр. теории и практики гражданско-правового регулирования обществ. отношений: материалы межвуз. науч.-практ. конф. / Омск. акад. МВД России. Омск, 2004.
15. Жабреев В.С. Возникновение вещных прав на недвижимое имущество: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В.С. Жабреев. Екатеринбург, 2005.
16. Аксюк И.В. Правовая природа государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество / И.В. Аксюк // Совр. право. 2006. № 10.
17. Гражданский кодекс КР от 8 мая 1996 г. // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2010.
18. Закон КР “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 22 декабря 1998 г. // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2010.
19. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждено Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 г. № 49) // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2012.