

Фудашкин В.А.

К ВОПРОСУ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

V.A. Fudashkin

TO THE QUESTION ABOUT THE CONSTRUCTION IN PROGRESS

УДК: 347.122

В данной статье содержится анализ теоретических концепций и законодательства в области правового регулирования объекта незавершенного строительства как объекта гражданских прав, определение особенностей его правового режима и выявление проблем применения законодательства, связанного с объектами незавершенного строительства.

This article contains the analysis of theoretical concepts and the legislation in the field of legal regulation of object of incomplete construction as object of the civil rights, determination of features of its legal regime and identification of problems of application of the legislation connected with objects of incomplete construction.

Кыргызская Республика в настоящий момент находится на важнейшем этапе формирования своей правовой системы.

Совокупность правовых идей и взглядов, так же как и законодательство Кыргызской Республики в целом, неадекватно современным требованиям и вызовам.

Необходимо отметить, что данная ситуация усугубляется слабостью правовой культуры как в обществе, так и в деятельности нормотворческих органах Кыргызской Республики, что является результатом отсутствия связи между теорией гражданского права и практикой.

Изложенные выше моменты касаются, в том числе и вопросов, связанных с пониманием правовой сущности объектов гражданских прав, среди которых одно из наиболее важных мест занимают объекты незавершенного строительства.

Однако, несмотря на распространенность и важность сделок с недвижимостью в целом и с объектами незавершенного строительства в частности, а также большое количество нормативных правовых актов, регулирующих правовой режим данных объектов, нельзя сказать, что юридическая техника в данной области достигла совершенства и приняты во внимание все особенности и проблемы теоретического и практического характера.

Нормы права, регулирующие отношения, возникающие по поводу объектов незавершенного строительства, отличаются бессистемностью (внутренней противоречивостью) и несбалансированностью, постоянной изменчивостью, которая осуществляется без должного правового обоснования и идет в противоречии с теорией гражданского права.

Теоретическое и практическое исследование спорных вопросов, возникающих в процессе определения правового режима объектов незавершенного

строительства, является одной из первостепенных задач современной науки гражданского права, успешное и скорейшее разрешение которых в целом будет способствовать охране экономических прав и интересов всех участников гражданского оборота с учетом того, что недвижимость не только правовая, но и экономическая категория.

В настоящее время многочисленными научными дискуссиями сопровождается введение в гражданский оборот объекта незавершенного строительства в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, равно как и определение его статуса как объекта недвижимости.

Посредством анализа теории гражданского права можно определить, что дискуссию вызывает как само понятие объекта незавершенного строительства, так и момент возникновения права собственности на данный объект как объект гражданского права и объект недвижимости. Данный вопрос является актуальным и порождает большое количество коллизий и пробелов в связи с тем, что в трудах различных авторов данные моменты являются абсолютно разрозненными и не совпадают друг с другом. В силу этого, соответственно, коллизии и пробелы имеют место и в законодательстве Кыргызской Республики, регулирующем отношения, возникающие по поводу данных объектов.

Посредством анализа законодательства можно определить, что законодатель пошел по кратчайшему пути и вместо того, чтобы систематизировать и дополнить его недостающими элементами в данном вопросе, прибегает кразличного рода правовым фикциям, чтобы частично перекрыть пробелы и устранить коллизии. Однако данные правовые фикции не только не систематизируют законодательство, но и ведут к противоречиям в правоприменительной деятельности, так как они сами в своей правовой сущности идут наперекор теории гражданского права.

Данные моменты берут свое начало еще в первичной классификации недвижимых вещей на главные вещи и принадлежности.

Как определяет ст. 26 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, принадлежность призвана служить главной вещи и связана с ней общим назначением, поэтому по общему правилу она следует судьбе главной вещи.

В п. 1 ст. 50 Закона Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года № 49 сказано: при залоге земельного участка право залога распространяется на здания, сооружения или жилые строения, находящиеся на земельном участке на

момент заключения договора о залоге, включая незавершенные строительством. То есть, в данном случае можно определить, что земельный участок является главной вещью, а объект незавершенного строительства – принадлежностью.

Наряду с этим, п. 5 ст. 40 Закона Кыргызской Республики «О залоге» определяет, что, если в договоре не предусмотрено иное, при залоге строящегося дома право залога распространяется и на земельный участок.

Таким образом, можно определить, что земельный участок в данном случае является принадлежностью по отношению к объекту незавершенного строительства, который является главной вещью.

То есть, в данном случае мы можем наблюдать двойственную природу объекта незавершенного строительства и земельного участка, на котором тот находится.

К.М. Ильясова по отношению к данному моменту определяет, что концепция составных частей и концепция принадлежности, широко используемые в мировой практике, – это не что иное, как приемы юридической фикции, поскольку рукотворные объекты не могут быть частью объекта, имеющего природное происхождение, а принадлежность имеет с главной вещью функциональную, а не физическую связь¹.

Даже если взять сам термин «объект незавершенного строительства», то, как в теории гражданского права, так и в законодательстве Кыргызской Республики существует большое количество его вариаций. Это говорит о том, нет единого термина, который бы в полной мере раскрывал сущность рассматриваемого правового явления.

Если проводить анализ теории гражданского права, то в теории, аналогично законодательству Кыргызской Республики, содержится большое количество вариантов как понятийного, так и содержательного характера объектов незавершенного строительства.

В работах современных цивилистов зачастую можно встретить ряд схожих и порой тождественных терминов, обозначающих объект незавершенного строительства: это «объект недвижимого имущества, не заверченный строительством»², «объект, незавершенный строительством»³, «объект строительства»⁴,

«объект незавершенного строительства»⁵, «объекты, находящиеся в незавершенном строительстве»⁶, «объект незавершенного строительства»⁷, «незавершенный строительством объект»⁸, «объект капитального строительства»⁹ и др..

Отдельные авторы определяют, что все или часть данных терминов являются тождественными по своему содержанию.

Так, например Н.В. Сергеева признает тождественность таких понятий как «незавершенное строительство», «объект незавершенного строительства», «объект, не заверченный строительством»¹⁰.

При этом законодатель в большинстве случаев бессистемно использует данное многообразие терминов в рамках одного нормативного правового акта. Это, в свою очередь, порождает существенные проблемы в правоприменительной практике.

По нашему мнению, выходом из сложившейся ситуации является систематизация используемых терминов посредством придания каждому термину устойчивого индивидуального значения.

Еще одним из наиболее дискуссионных вопросов в данной области, является определение понятия объектов незавершенного строительства и отнесение данных объектов к объектам недвижимости.

В соответствии с п. 1.5. Стандарта оценки недвижимого имущества (утвержден Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217) объекты незавершенные строительством – 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.

Однако, данное определение не выявляет признаки объектов незавершенного строительства, давая в своем содержании только лишь перечень объектов, на которые распространяется данный термин.

Ст. 252 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики (возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество)

⁵ См.: Сергеева Н.В. Объект незавершенного строительства // Вестник юридического института. Изд-во Чуваш, ун-т. – 2003. – № 2. – С. 119.

⁶ См.: Лопатников А.В., Родригес А.А. Наследование объектов незавершенного строительства // Юрист. – 1998. – № 10. – С. 35.

⁷ См.: Зинченко С.А., Галов В.В. Признание права собственности на объекты самовольного строительства // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 8. – С. 126.

⁸ См.: Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. – М.: Статут, 1999. – С. 183.

⁹ См.: Давыдов В.И. Хозяйственные договоры подряда в строительстве. – Кишинев: 1986. – С. 63-66.

¹⁰ См.: Сергеева Н.В. Объект незавершенного строительства // Вестник юридического института. Изд-во Чуваш, ун-та. – 2003. – №2. – С. 117-122.

¹ Ильясова К.М. Актуальные вопросы правового режима недвижимого имущества в Республиках Казахстан и Таджикистан: сравнительно-правовой анализ (<http://zandguy.files.wordpress.com/2010/09/iljasova.pdf>).

² См.: Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 10.

³ См.: Мифтахов Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства // Юрист. – 2002. – № 4. – С. 27

⁴ См.: Захаров Ю.Ю. Арбитражная практика о договоре строительного подряда. – М.: ИД «Арбитражная практика», 2004. – С. 358.

устанавливает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, до оформления государственной регистрации на недвижимость, строительство объекта считается незаконченным, и поэтому рассматривается законом как незавершенное. В это время право собственности принадлежит создателю не на строение, а на использованные для него материалы со всеми вытекающими отсюда последствиями¹¹.

Можно предположить, что на объекты незавершенного строительства вплоть до момента их государственной регистрации не распространяется режим недвижимых вещей и исходя из этого они определяются как движимые вещи.

При этом, можно определить, что до момента государственной регистрации, объект незавершенного строительства не будет существовать в природе, а будет иметь место объект строительства, который приобретает статус объекта незавершенного строительства только после государственной регистрации права собственности на него.

Принимая во внимание отсутствие в Гражданском кодексе Кыргызской Республики и иных нормативных правовых актах норм, посвященных как самому объекту незавершенного строительства, так и его обороту, остается нерешенной проблема совершения различного рода сделок с объектами незавершенного строительства.

При этом, если правовому режиму недвижимости, в целом, в теории гражданского права посвящено большое количество работ, то многие моменты, связанные с объектами незавершенного строительства остаются открытыми и нерешенными по сей день, как и сам момент отнесения данного объекта к недвижимости.

Данные и иные неурегулированные вопросы негативно сказываются как на правоприменительной деятельности субъектами гражданского права и

государственными органами, так и в целом на становлении и дальнейшем развитии национального рынка жилищного и иного строительства.

Таким образом, можно с уверенностью определить, что в настоящий момент назрела объективная потребность в разработке научных понятий и категорий, призванных внести ясность в правовой режим объектов незавершенного строительства, которые в конечном итоге, посредством законодательного закрепления, будут направлены на устранение пробелов в законодательстве.

Литература:

1. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М.: Статут, 1999. – 299 с.
2. Давыдов В.И. Хозяйственные договоры подряда в строительстве. – Кишинев: 1986. – 125 с.
3. Захаров Ю.Ю. Арбитражная практика о договоре строительного подряда. – М.: ИД «Арбитражная практика», 2004. – 384 с.
4. Зинченко С.А., Галов В.В. Признание права собственности на объекты самовольного строительства // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 8. – С. 123–138.
5. Ильясова К.М. Актуальные вопросы правового режима недвижимого имущества в Республиках Казахстан и Таджикистан: сравнительно-правовой анализ (<http://zandguy.files.wordpress.com/2010/09/iljasova.pdf>)
6. Козырь О.М., Маковская А.А. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2. – С. 95–114.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики. Части первой (постатейный). – В 2 т. – Том II. – Б.: Академия, 2005. – 532 с.
8. Лопатников А.В., Родригес А.А. Наследование объектов незавершенного строительства // – 1998. – № 10. – С. 35–37.
9. Мифтахов Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства // Юрист. – 2002. – № 4. – С. 22–27.
10. Сергеева Н.В. Объект незавершенного строительства // Вестник юридического института. Изд-во Чуваш, унта. – 2003. – №2. – С. 117–122.

¹¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики. Части первой (постатейный). – В 2 т. – Том II. – Б.: Академия, 2005. – С. 113.

Рецензент: к.ю.н., доцент Пригода Н.П.