

Фудашкин В.А.

СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

V.A. Fudashkin

DEALS WITH OBJECTS OF UNFINISHED CONSTRUCTION

УДК: 347.122

Сделки по приобретению и отчуждению объектов незавершенного строительства в настоящее время достаточно распространены, однако нередки и споры, связанные с отчуждением данных объектов в связи с тем, что при совершении сделок с данными видами объектов существует много нюансов. При этом, точкой отсчета, определяющей применение к данному роду объектам конкретных правовых норм, является момент возникновения объекта незавершенного строительства как обособленного объекта гражданского права.

The acquisition and disposal of construction in progress at the present time are quite common, but not rare, and disputes related to the disposal of these objects due to the fact that when dealing with these kinds of objects there are many nuances. In this case, the reference point that defines the use of this kind of objects of specific legal norms, is the moment of occurrence of the unfinished building as a separate object of civil rights.

Если говорить относительно объекта незавершенного строительства, то в теории гражданского права мы сталкиваемся с большим разнообразием дефиниций данного объекта.

В.А. Алексеев определяет, что объект незавершенного строительства - изменения на земельном участке, непосредственно направленные на создание нового здания или сооружения, а равно реконструируемое здание или сооружение.¹

По мнению 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.²

Д.С. Некрестьянов 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

Д.Ю. Патютко определяет, что объект незавершенного строительства – 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.⁴

Таким образом, многочисленное количество определений объектов незавершенного строительства, разнообразных и порой довольно противоречивых, свидетельствует о давно назревшей необходимости разработки единого понятия объекта незавершенного строительства.

Если определять объект незавершенного строительства по законодательству Кыргызской Республики, то ни Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 года № 15, ни иные нормативные правовые акты не дают каких-либо четких разъяснений по этому поводу, а Гражданский кодекс Кыргызской Республике только не дает определение данного объекта, но и не содержит ни единого упоминания о нем.

Особое значение в становлении понятия объекта незавершенного строительства сыграл Стандарт оценки недвижимого имущества (утвержден Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217), в котором содержится первое и единственное легальное определение объектов незавершенного строительства.

В соответствии с п. 1.5. данного Стандарта, объекты незавершенные строительством - объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены, и/или по которым в установленном

¹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав. Дис. ... докт. юрид. наук. – М., 2008. – С. 11.

² Щербинин А.Г. Долевое участие в строительстве. Книга первая: Научно-практическое пособие. – Тюмень: Вектор Бук, 2002. – С. 78.

³ Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: Дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2005. – С. 155.

⁴ Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория. Дис. ... канд. юрид. наук. М., – 2011. – С. 57.

порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию вне зависимости от источников финансирования строительства объекта.

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

Наряду с этим, ст. 252 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики, устанавливает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, регистрация выступает юридическим актом по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающим защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений) (п. 1 ст.1 Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153).

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.

И соответственно, объект незавершенного строительства может участвовать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта только лишь после данной регистрации, так как только собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться имуществом иным образом (п. 3 ст. 222 Гражданского кодекса Кыргызской Республики).

В связи с тем, что объекты незавершенного строительства не ограничены в гражданском обороте и не изъяты из гражданского оборота, они могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом.

Так, например, п. 4 ст. 35 Закона Кыргызской Республики «О залоге» от 12 марта 2005 года № 49 определяет, что правила данного Закона применяются к ипотеке незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе зданий и

сооружений.

Если в договоре не предусмотрено иное, при залоге строящегося дома право залога распространяется и на земельный участок (п. 5 ст. 40 Закона Кыргызской Республики «О залоге»).

Наряду с этим, ст. 50 данного Закона определяет, что 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, анализируя данные статьи, можно определить, что объект незавершенного строительства может выступать как в качестве главной вещи, так и в качестве принадлежности, в зависимости от того, что выступает предметом залога.

Мы согласны с включением объектов незавершенного строительства в предмет ипотеки, однако, по нашему мнению, необходимо рассматривать данные объекты обособленно от зданий и сооружений, так как по содержанию данного Закона порой идет смешение объекта незавершенного строительства со зданиями и сооружениями, что в свою очередь приводит к смешению их правового режима.

Однако, если проанализировать нормативные правовые акты, регулирующие отношения, возникающие по поводу объектов незавершенного строительства, то данная ситуация прослеживается неоднократно.

Например, если мы обратимся к нормативному правовому акту, содержащему определение объектов незавершенного строительства, то п. 1.2. разд. 1 Стандарта оценки недвижимого имущества, определяет, что действие настоящего стандарта распространяется на оценку следующих типов недвижимого имущества:

- земельные участки как улучшенные, так и не улучшенные;
- здания и сооружения, в том числе обеспечивающее их функционирование инженерное оборудование, внутренние инженерные сети и системы.

То есть мы имеем исчерпывающий перечень объектов недвижимости, на который распространяется действие данного Стандарта, однако в нем не указываются сами объекты незавершенного строительства, и нет указания на то, что действие данного стандарта распространяются на иные виды недвижимого имущества. В данном случае остается лишь догадываться, в какой вид недвижимости законодатель включил объекты незавершенного строительства, в улучшенные земельные участки или в категорию зданий и сооружений, наделив их таким же правовым статусом. Все это с учетом того, что в предыдущем нормативном правовом акте (Законе Кыргызской Республики «О залоге»), он отделил незавершенное строительством недвижимое имущество, сделав его родовым понятием, которое в себя, в том числе, включает незавершенные здания и сооружения.

Что касается купли-продажи объектов незавершенного строительства, то данные отношения подлежат регулированию в соответствии с общими положениями о купле-продаже (п. 1 гл. 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики от 5 января 1998 года № 1).

При этом договор купли-продажи объектов незавершенного строительства заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации, так как в соответствии с п. 3. Ст. 7. Закона Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153 отсутствие государственной регистрации прав, вытекающих из сделки, влечет ее недействительность. При этом, такая сделка считается ничтожной, а право недействительным.

Таким образом, анализируя законодательство Кыргызской Республики мы определили, что, основным условием, предшествующим совершению различного рода сделок с объектом незавершенного строительства как объектом недвижимости, является государственная регистрация права собственности на данный объект, как и последующая регистрация прав, вытекающих из данной сделки.

В противном случае, 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 последствиями⁵.

Таким образом, при отсутствии государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, он участвует в гражданском обороте как совокупность движимых вещей, даже в том случае, когда он представляет собой объект недвижимости исходя из присущих ему признаков недвижимости, определяемых ст. 24 Гражданского Кодекса Кыргызской Республики, то есть:

- прочная связь с землей;
- невозможность передвижения объекта без причинения несоразмерного их назначению ущерба.

Литература:

1. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав. Дис. ... докт. юрид. наук. – М., 2008. – 574 с.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Кыргызской Республики. Части первой (постатейный). – В 2 т. – Том II. – Б.: Академия, 2005. – 532 с.
3. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: Дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2005. – 225 с.
4. Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория. Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 187 с.
5. Щербинин А.Г. Долевое участие в строительстве. Книга первая: Научно-практическое пособие. – Тюмень: Вектор Бук, 2002. – 256 с.

⁵ 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.