

УДК 347.122

ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В.А. Фудашкин

Определено место объектов незавершенного строительства среди объектов недвижимого имущества.

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

OBJECT OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION AS A REAL PROPERTY

V.A. Fudashkin

This article discusses the place of the objects of uncompleted construction among the objects of real property.

Key words: object of uncompleted construction; the construction process; the construction; registration, ownership.

Проблема отнесения объектов незавершенного строительства к категории недвижимым и движимым вещам как в теории гражданского права, так и на практике, на протяжении длительного периода времени и по сей день является предметом дискуссии.

Большинство сторонников подхода, в соответствии с которым объект незавершенного строительства является движимой вещью, определяют, что объекты незавершенного строительства на первоначальном этапе своего создания до момента его государственной регистрации принадлежат к категории движимых вещей.

Придерживаясь данной точки зрения, Е.А. Суханов определяет, что отсутствие обязательной государственной регистрации некоторых тесно связанных с землей объектов, например, незавершенного строительства, порождает сомнения в их юридической природе как недвижимости [1, с. 5].

Таким образом, Е.А. Суханов, полностью не отрицает наличие у объектов незавершенного строительства статуса недвижимости и, если верно трактовать его слова, то признание объектов незавершенного строительства недвижимым имуществом ставится в зависимость от государственной регистрации права собственности на данные объекты, после совершения которой, они приобретают статус недвижимости. Аналогично, он определяет, что к недвижимым, по общему правилу, относятся вещи, прочно связанные с землей не только физически, но и юридически, поскольку их использование по прямому назначению невозможно

в отсутствие каких-либо прав на соответствующий земельный участок [1, с. 5].

Если следовать логике его высказывания и проанализировать законодательство, то пункт 2 статьи 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики определяет, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре [2]. Аналогично с этим статья 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество) устанавливает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации [2]. С учетом этого, по мнению Е.А. Суханова, появляется не только физическая, но и юридическая связь между объектом незавершенного строительства и земельным участком, на котором тот находится.

Однако это, по нашему мнению, является нелогичным, поскольку если толковать данную норму, в которой говорится, что государственной регистрации подлежит право собственности на недвижимое имущество (то есть имущество, которое пребывало в качестве недвижимого и до его регистрации), то объекты незавершенного строительства, не являющиеся таковыми до государственной регистрации, не подлежат ей.

Аналогично Е.А. Суханову, О.М. Козырь утверждает, что с точки зрения закона в настоящее

время незавершенные строительством объекты по общему правилу являются движимым имуществом и что до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым. Кроме того, из положений о регистрации недвижимости и об объектах, которые могут быть зарегистрированы, возможность регистрации незавершенных строительством объектов не вытекает [3, с. 276–277].

Таким образом, он полностью исключает государственную регистрацию объектов незавершенного строительства, полагая, что данные объекты подлежат отчуждению, исходя из оборота движимых вещей, то есть как совокупность строительных материалов.

В противовес этому суждению относительно главенствующего значения факта государственной регистрации в правовом режиме объектов незавершенного строительства С.А. Степанов утверждает, что не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств или указания закона, требует регистрации права на нее [4, с. 29].

Точку зрения С.А. Степанова полностью разделяет О.Ю. Скворцов, полагая, что признаки недвижимости как объекта гражданских прав определены в законе и, следовательно, недвижимость не может возникнуть в силу государственной регистрации прав на нее. Государственная регистрация – явление вторичного порядка, которое не отменяет и не изменяет статуса вещи, а лишь фиксирует права на нее. В противном случае пришлось бы говорить о том, что государственная регистрация является первоначальным способом приобретения прав на недвижимое имущество [5, с. 66].

Критикуя данный подход к недвижимым вещам как к юридической категории, Б.М. Гонгало выражает мысль, что нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения [6, с. 5].

По этому поводу М.М. Гасанов пишет следующее: “Государственная регистрация является тем “водоразделом”, который позволяет отделять объекты материального мира от объектов недвижимости, незавершенный строительством материальный объект от объекта незавершенного строительства” [7, с. 69]. Однако мы не согласны с данным утверждением, поскольку нелогично разграничивать объект материального мира от объекта недвижимости при отнесении данного объекта к категории недвижимости. При отнесении объекта к категории недвижимости правовая характеристика данного

объекта как объекта материального мира должна считаться первичной и следовать за ним при его отнесении к какой-либо правовой категории.

Категория других авторов, отходя от факта государственной регистрации как основания признания объектов незавершенного строительства недвижимыми вещами, ставят правовой статус данных объектов как категории недвижимых вещей в зависимость от других фактов, таких, как наличие либо отсутствие обязательственных правоотношений по поводу данных объектов.

Так, по мнению Д.Б. Горохов определяет, “что касается объектов незавершенного строительства, которые подпадают под признаки недвижимой вещи, то установленный для недвижимого имущества режим распространяется на незавершенное строительство лишь тогда, когда оно уже перестает быть предметом договора строительного подряда” [8, с. 12]. Он одновременно утверждает: “Да, данной вещи присущи все признаки недвижимости, такие, как прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ее назначению ущерба, но данная вещь будет являться недвижимой только лишь после того, как перестанет быть предметом договора строительного подряда”. Таким образом, данный автор вводит третий признак недвижимого имущества – отсутствие договора строительного подряда, при наличии которого в дополнение к двум имеющимся, объект незавершенного строительства считается недвижимой вещью. Однако, это абсолютно нелогично.

В.В. Витрянский, придерживаясь данной точки зрения, определяет, что, действительно, если объект незавершенного строительства является предметом действующего договора строительного подряда, то в этом случае о нем нельзя говорить не только как об объекте недвижимого имущества, но и как об объекте вещных прав: он является объектом обязательства, вытекающего из договора строительного подряда, и замена сторон этого обязательства (заказчика и подрядчика) возможна лишь по правилам уступки прав требования и перевода долга по обязательствам. Другое дело, если обязательство по каким-либо причинам прекращено. В этом случае незавершенное строительство становится объектом вещных прав и объектом имущественного оборота [9, с. 108–109].

По нашему мнению, В.В. Витрянский неправомерно изымает объекты незавершенного строительства, которые являются предметом действующего договора строительного подряда из гражданского оборота. Статья 23 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [2] гласит, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому

в порядке универсального правопреемства (наследования, реорганизации юридического лица) либо иным способом, если в соответствии с законодательством они не изъяты из гражданского оборота или не ограничены в гражданском обороте. Объекты незавершенного строительства, являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, не относятся к категории ни изъятых, ни ограниченных в обороте вещей, что ставит под сомнение определение В.В. Витрянского.

На основе анализа точек зрения различных авторов можно заключить, что принадлежность объектов незавершенного строительства к категории недвижимых вещей полностью ставится в зависимость от наличия или отсутствия договора строительного подряда. Например, мы являемся собственниками объекта незавершенного строительства, при этом наше право зарегистрировано надлежащим образом в соответствии с § 29 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [10]. С учетом приведенных концепций мы вообще не имеем права отчуждать данный объект, пока действует договор строительного подряда, то есть мы лишены права распоряжения имуществом, принадлежащим нам на праве собственности. Это, по нашему мнению, является необоснованным ограничением. Рассмотрим пример дальше. По независящим от нас причинам работы по договору строительного подряда приостановлены и объект строительства законсервирован. С данного времени, с позиций указанных авторов, у нас появляется объект недвижимости, который мы можем продать. Мы продаем его, в связи с чем новый покупатель регистрирует право собственности и заключает новый договор строительного подряда, то есть наш объект незавершенного строительства вновь переходит в разряд движимых вещей, являясь предметом договора строительного подряда. По нашему мнению, абсолютно нелогично, когда один и тот же объект, являющийся движимой вещью, трансформируется в недвижимость, а затем обратно в движимую вещь. И так до бесконечности.

Некоторые авторы, например И.Л. Ивачев [11, с. 87] и В.И. Мамай [12, с. 4], рассматривая объекты незавершенного строительства, определяют, что они не только не подлежат государственной регистрации, но и вообще изъяты из гражданского оборота, а сделки с ними являются ничтожными. Так, Ю.В. Романец отмечает следующее: поскольку объекты незавершенного строительства обладают признаками, обусловившими специфическое правовое регулирование недвижимости вообще и зданий (сооружений), в частности, их следует относить к такому виду недвижимости, как здание

(сооружение), с распространением на них соответствующей правовой регламентации [13, с. 218].

Данной позиции придерживается и Б.М. Гонгало, который полагает, что недвижимая вещь – понятие фактическое, а не юридическое, и для признания вещи недвижимой требуется прочная связь с землей. Невозможно ее перемещение без несоразмерного ущерба ее назначению. И не более того [6, с. 5].

В.А. Алексеев определяет, что необходимо сохранить сугубо объективный подход к понятию недвижимости во избежание нарушения единства критерия определения недвижимого имущества. Устранение же недостаточной конкретности существующего определения автор видит в установлении дополнительных признаков, характеризующих связь объекта с землей, которые могут находиться в сфере технических дисциплин, связанных с архитектурой и строительством [14, с. 132].

В частности, О.Ю. Скворцов полагает, что недвижимость является таковой объективно, в силу признаков, которыми она обладает и которые рассматриваются законодателем как признаки недвижимости. Наделение же статусом недвижимости определенного рода вещей движимого характера вторично по отношению к первоначальным признакам этого явления и считается лишь юридико-техническим приемом, своего рода фикцией, при помощи которой законодатель добивается целей упорядочения оборота некоторых очень значимых для общества вещей [5, с. 67].

М.М. Гасанов выражает мнение, что применительно к недвижимости значение приобретает не признак физической связи с землей, а признак юридической связи объекта недвижимости с земельным участком. Суть этой связи заключается в юридическом закреплении местоположения объекта относительно конкретного земельного участка [7, с. 56].

Таким образом, необходимо определить, какой же правовой режим характерен для объектов незавершенного строительства в такой категории вещей, как движимые и недвижимые вещи, и какие признаки недвижимости характерны для объектов незавершенного строительства в случае отнесения их к категории недвижимых вещей.

Статья 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество) устанавливает, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации [2].

До оформления государственной регистрации на недвижимость строительство объекта счи-

тается 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 последствиями [15, с. 113]. Исходя из норм данной статьи, можно предположить, что на объекты незавершенного строительства, вплоть до момента их государственной регистрации, не распространяется режим недвижимых вещей и с учетом этого они определяются как движимые вещи.

Мы, в свою очередь, не разделяем точку зрения, в соответствии с которой факт государственной регистрации объектов незавершенного строительства ставится в основу определения правового статуса данных объектов как недвижимых вещей, так как любая вещь должна обладать объективными свойствами недвижимости для зачисления в категорию недвижимых вещей, а не зависеть от факта ее государственной регистрации.

Кроме того, регистрации подлежит право собственности на объект недвижимости, по наличию или отсутствию которого нельзя судить об относимости или неотносимости объекта незавершенного строительства к недвижимым вещам, так как согласно статье 257 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (о бесхозяйных вещах) [2], недвижимое имущество может и вообще не иметь собственника, но от этого оно не перестает быть таковым, то есть недвижимым.

При этом непозволительно утверждать, что до государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства он будет являться движимым имуществом в силу следующего:

1. До момента государственной регистрации объекта незавершенного строительства вообще не будет существовать в природе, а будет иметь место объект строительства, который приобретает статус объекта незавершенного строительства только после его государственной регистрации в качестве такового.

2. Объект строительства до момента его государственной регистрации в качестве объекта незавершенного строительства должен являться недвижимым имуществом “по природе”, в противном случае, он не подпадает под действие пункта 2 статьи 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [2], который определяет, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

При этом мы можем с уверенностью определить, что объект незавершенного строительства

во всех случаях будет считаться объектом недвижимого имущества, которому присущи признаки недвижимости, определяемые статьей 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, то есть прочная связь с землей; невозможность передвижения объекта без причинения несоразмерного их назначению ущерба [2].

В этой связи предлагаем внести изменения в первый абзац пункта 1 статьи 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [14], изложив данный пункт в следующей редакции: “К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного их назначению ущерба невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и др.”.

Такое дополнение к статье 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [2] позволит определить правовой статус объекта незавершенного строительства в качестве самостоятельного объекта недвижимости, отличного в своем специфическом правовом режиме от правового режима зданий и сооружений.

Литература

1. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности / Е.А. Суханов // Хозяйство и право. 1998. № 6. С. 3–13.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики от 8 мая 1996 г. № 15 // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2002.
3. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сб. памяти С.А. Хохлова / Междунар. центр финанс.-эконом. развития. М., 1998.
4. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов. М.: Статут, 2004.
5. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте / О.Ю. Скворцов. М.: Волтерс Клувер, 2006.
6. Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. стат. Екатеринбург, 2002. С. 4–7.
7. Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук / М.М. Гасанов. М., 2011.
8. Горохов Д.Б. Государственная регистрация прав на земельный участок как вид недвижимого имущества / Д.Б. Горохов // Законодательство и экономика. 2002. № 7. С. 10–18.

9. *Витрянский В.В.* Договор продажи недвижимости / В.В. Витрянский // *Вестн. ВАС РФ.* 1999. № 8. С. 104–115.
10. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждены постановлением Правительства КР от 15 февраля 2011 г. № 49) // ИПС “Токтом”. Бишкек, 2012.
11. *Ивачев И.Л.* Купля-продажа недвижимости. Защита прав сторон: материалы судебной практики / И.Л. Ивачев. М.: ГроссМедиа, 2005.
12. *Мамай В.И.* Недвижимость: вопросы права собственности, владения и распоряжения / В.И. Мамай. М.: ИКЦ “МарТ”, 2005.
13. *Романец Ю.В.* Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. М.: Юрист, 2004.
14. *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: Государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. М.: Волтерс Клувер, 2007.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу КР: в 2 т. Бишкек: Академия, 2005. Т. 2. С. 532.