

УДК 347.122

## ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ЕДИНСТВО И ПРОТИВОПОЛОЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРМИНОВ

В.А. Фудашкин

Рассматривается устранение множественности применяемых терминов как один из важных вопросов в понимании сущности нормативных правовых актов, регулирующих отношения по поводу объектов незавершенного строительства.

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

---

## OBJECT OF UNCOMPLETED CONSTRUCTION: UNITY AND CONTRAST OF THE USED TERMS

V.A. Fudashkin

One of the more important issues in understanding the essence of the normative legal acts, regulating the relations concerning the objects of uncompleted construction, is the elimination of the multiplicity of used terms.

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

В законодательстве Кыргызской Республики так же, как и в научной литературе, встречаются различные формулировки, которые означают одно и то же понятие – “объект незавершенного строительства”. Это:

- *незавершенные строительством объекты* (п. 1 Положения “О реализации незавершенных строительством объектов относящихся к муниципальной собственности мэрии города Ош” [1]);
- *незаконченные объекты жилья* (п. 1.5 Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года [2]);
- *объект, незавершенный строительством* (п. 1.5 Стандарта оценки недвижимого имущества [3]);
- *незавершенное строительство* (разд. 3 Программы приватизации объектов и имущества коммунальной собственности города Бишкек, 2002–2003 годы [4]);
- *здания незавершенного строительства* (п. 6.1 Временного Положения “О порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства” [5]);
- *незавершенное жилое помещение* (п. 5 ст. 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики [6]);
- *незавершенное строение* (§ 29 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [7]);
- *незавершенные объекты недвижимости* (разд. V Концепции развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года [2]);
- *стройки, находящиеся в незавершенном строительстве* (п.1 Постановления Правительства Кыргызской Республики “О проведении инвентаризации строек (объектов), находящихся в незавершенном строительстве по состоянию на 1 января 2000 года” [8]);
- *незавершенное строительством недвижимое имущество* (п. 4 ст. 35 Закона Кыргызской Республики “О залоге” [9]);
- *объекты “незавершенки”* (абз. 1 Постановления Правления Фонда государственного имущества Республики Кыргызстан “О приватизации объектов незавершенного строительства” [10]);
- *строящиеся жилые дома* (Закон Кыргызской Республики “О залоге” [9]);
- *незавершенное домостроение* (Постановление Верховного суда Кыргызской Республики [11]) и др.

Такое обширное обилие понятий, рассматривающих, по сути, одно и то же правовое явление при одновременном отсутствии единого понимания данного объекта, порой порождает существенные проблемы как в теории, так и в правоприменительной практике.

Зачастую данная множественность терминов встречается в рамках одного нормативного правового акта, что, в свою очередь, затрудняет правильное толкование его правовой сути.

При этом законодатель бессистемно использует вышеприведенные термины, нисколько не стремясь придать каждому из них устойчивое индивидуальное содержание. Он лишь в крайне редких случаях, для целей определенного нормативного правового акта, ограничивается указанием на их содержание. Порой это происходит необдуманно, так как из содержания изымаются отдельные части, дабы привязать его к конкретному нормативному правовому акту, но существенно меняется его правовая сущность.

Неустойчивость и обширное разнообразие применяемой терминологии к одному и тому же правовому явлению как терминологическое, так и содержательное, на практике приводит к всевозможным правовым казусам.

Если проводить анализ теории гражданского права, то в теории, аналогично законодательству Кыргызской Республики, содержится большое количество вариантов как терминологического, 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” [12, с. 10], “объект, незавершенный строительством” [13, с. 27], “объект строительства” [14, с. 358], “объект незавершенного строительства” [15, с. 119], “объекты, находящиеся в незавершенном строительстве” [16, с. 35], “объект незавершенного строительства” [17, с. 126], “незавершенный строительством объект” [18, с. 183], “объект капитального строительства” [19, с. 63–66] и др.

Многие авторы утверждают, что все или часть данных терминов являются тождественными по своему содержанию.

Так, например Н.В. Сергеева определяет, что следует признать тождественность таких понятий, как “незавершенное строительство”, “объект незавершенного строительства”, “объект, не заверченный строительством” [15, с. 118].

Отдельные авторы, такие как Ю.Ю. Захаров [14, с. 358], отождествляют понятие “объект строи-

тельства” с “объектом незавершенного строительства”, однако данное утверждение, по нашему мнению, является неуместным.

Если взять во внимание 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” [20], то ст. 2 разд. 1 данного Положения определяет, что объект строительства – отдельно стоящее здание и сооружение или комплекс зданий и сооружений со всем относящимся к ним оборудованием и т. д., на строительство, реконструкцию и расширение которых составляются отдельные проект и смета.

В данном случае можно предположить, что “объект строительства” является родовым понятием, которое включает в свое содержание два видовых понятия – “строящийся объект” и “завершенный строительством объект”.

В.Н. Сидорова разграничивает такие понятия, как “объект, не заверченный строительством” и “объект незавершенного строительства”, выделяя их в два разнородных по своей правовой сущности понятия:

- объект, не заверченный процессом строительства, или объект, не заверченный строительством. В данном случае речь идет об объекте как недвижимом имуществе, которое является элементом вещно-правовых отношений;
- объект незавершенного строительства, т. е. процесс выполнения строительных работ. Процесс выполнения строительных работ является элементом обязательственных правоотношений, вытекающих из договора строительного подряда.

Они определяют, что в рассматриваемом вопросе законодателем допущена досадная юридическая и смысловая (лингвистическая) ошибка, в результате которой произошла подмена понятий “объект” (статика) и “процесс” (динамика). Это, в свою очередь, приводит к возникновению практической проблемы: регистрации объекта незавершенного “строительства” – в рамках действующего договора подряда (динамика, процесс – обязательственное право) в качестве не заверченного строительством “объекта” (статика – вещное право) [21, с. 13].

Мы не согласны с существованием множества терминов “объекта незавершенного строительства”, либо образующих синонимический ряд, либо имеющих порой абсолютно разную правовую сущность, но используемых в качестве терминов-синонимов, что в практике приводит к частым противоречиям.

Даже если говорить о применении синонимических терминов по отношению к рассматриваемому правовому явлению, то мы не можем говорить в данном случае о наличии абсолютных синонимов, тождественных по своей правовой сущности, так как не можем их использовать как взаимные определители друг друга. Этот момент осложняется тем, что законодатель применяет одни и те же термины к процессу выполнения строительных работ, материализованному о вещественному результату, достижение которого является конечной целью выполнения этих работ, к уже имеющемуся результату выполненного этапа строительных работ, а также к о вещественному результату выполненных работ как элементу вещно-правовых отношений.

Это имеет место в связи с тем, что в законодательстве Кыргызской Республики нет определения объекта незавершенного строительства, которое в полной мере раскрывало бы сущность данного правового явления.

Абз. 7 п. 1.5 разд. 1 Стандарта оценки недвижимого имущества [3] определяет: “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 имеющееся определение не раскрывает сущности данного правового явления, опираясь лишь на процесс осуществления строительных работ при возведении нового объекта недвижимости, т. е. на динамику процесса строительства, а также экономическую составляющую данного процесса в виде источников финансирования объекта строительства.

Таким образом, можно сделать вывод, что выходом из сложившейся ситуации является систематизация используемых терминов посредством придания каждому термину устойчивого индивидуального значения и выделение термина, являющегося доминантой, т. е. стержневым термином в синонимическом ряду, с целью устранения синонимов, используемых в теории гражданского права и законодательстве Кыргызской Республики.

#### Литература

1. Положение “О реализации незавершенных строительством объектов, относящихся к муниципальной собственности мэрии города Ош” (утверждено Постановлением очередной V сессии Ошского городского кенеша депутатов от 11 мая 2004 года № 36).
2. Концепция развития жилищного строительства в Кыргызской Республике до 2010 года (утверждена Указом Президента Кыргызской Республики от 6 апреля 2000 года УП № 76).
3. Стандарт оценки недвижимого имущества (утвержден Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 3 апреля 2006 года № 217).
4. Программа приватизации объектов и имущества коммунальной собственности города Бишкек, 2002–2003 годы (утверждена Постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 22 мая 2002 года № 126).
5. Временное Положение “О порядке возобновления и окончания строительства объектов незавершенного строительства” (утверждено Постановлением мэрии города Бишкек от 1 июля 1998 года № 344).
6. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117.
7. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним (утверждены Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49).
8. Постановление Правительства Кыргызской Республики “О проведении инвентаризации строений (объектов), находящихся в незавершенном строительстве по состоянию на 1 января 2000 года” от 31 мая 2000 года № 306.
9. Закон Кыргызской Республики “О залоге” от 12 марта 2005 года № 49.
10. Постановление Правления Фонда государственного имущества Республики Кыргызстан “О приватизации объектов незавершенного строительства” от 12 ноября 1993 года № 483.
11. Постановление Верховного суда Кыргызской Республики от 12 апреля 2013 года. Дело № 05-859/13 ГД.
12. Козырь О.М. “Единая судьба” земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник ВАС РФ. 2003. № 2. С. 95–114.
13. Мифтахов Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства / Р.Р. Мифтахов // Юрист. 2002. № 4. С. 22–27.
14. Захаров Ю.Ю. Арбитражная практика о договоре строительного подряда / Ю.Ю. Захаров. М.: ИД “Арбитражная практика”, 2004. 384 с.
15. Сергеева Н.В. Объект незавершенного строительства / Н.В. Сергеева // Вестник юридического института. Изд-во Чуваш, ун-та. 2003. № 2. С. 117–122.

16. *Лопатников А.В.* Наследование объектов незавершенного строительства / А.В. Лопатников, А.А. Родригес // Юрист. 1998. № 10. С. 35–37.
17. *Зинченко С.А.* Признание права собственности на объекты самовольного строительства / С.А. Зинченко, В.В. Галов // Вестник ВАС РФ. 2005. № 8. С. 123–138.
18. *Витрянский В.В.* Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. М.: Статут, 1999. 299 с.
19. *Давыдов В.И.* Хозяйственные договоры подряда в строительстве / В.И. Давыдов. Кишинев, 1986. 125 с.
20. 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).
21. *Сидорова В.Н.* Соотношение понятий “объекты незавершенного строительства” и “не завершенные строительством объекты” как проблема гражданского законодательства / В.Н. Сидорова, Н.В. Черная // Гражданское право. 2010. № 3. С. 10–13.