

УДК 347.122

К ВОПРОСУ О ДЕЛИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В.А. Фудашкин

Анализируется вопрос определения места объекта незавершенного строительства в системе классификации вещей на делимые и неделимые.

Ключевые слова: недвижимость; объект незавершенного строительства; часть объекта незавершенного строительства; раздел объекта незавершенного строительства; объект строительства; право на земельный участок; делимость; изменение конструктивных решений.

TO A QUESTION OF DIVISIBILITY OF OBJECT OF INCOMPLETE CONSTRUCTION

V.A. Fudashkin

It is devoted to problems of definition of a place of object of incomplete construction in system of classification of things on divisible and indivisible.

Key words: real estate; object of incomplete construction; part of object of incomplete construction; section of object of incomplete construction; construction object; right for the land plot; divisibility; change of constructive decisions.

Вопрос относительно раздела и выдела части объекта незавершенного строительства представляет большой интерес для анализа, поскольку в настоящий момент отсутствуют научные работы, специально посвященные этому моменту как в Кыргызской Республике, так и в других странах.

Законодательством Кыргызской Республики предусмотрено право собственности на часть уже завершенного строительством объекта (здания, сооружения). Так, п. 1 ст. 63 Жилищного кодекса Кыргызской Республики [1] предусматривает, что граждане могут иметь на праве частной собственности жилой дом (часть дома), пользоваться им для проживания и проживания членов их семей.

Наряду с этим, часть индивидуального жилого дома упоминается и в определении жилого помещения. Абз. 4 ст. 1 Жилищного кодекса Кыргызской Республики [1] определяет, что жилое помещение – отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда), предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим

обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики.

Однако, помимо этого, п. 5 ст. 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики [1] определяет, что незавершенное жилое помещение может быть предметом гражданско-правовых сделок при условии передачи по сделке всех обязательств собственника такого жилого дома, вытекающих из земельного, градостроительного законодательства.

Таким образом, данная статья вводит в оборот часть объекта незавершенного строительства, а именно – помещение в объекте незавершенного строительства.

Если анализировать судебную практику, то и нежилые помещения, представляющие часть объекта незавершенного строительства, могут выступать предметом сделок.

Это находит отражение в Постановлении судебной коллегии по административным и экономическим делам Верховного суда Кыргызской Республики от 26 декабря 2007 г. [2].

В рамках данного дела Верховный суд Кыргызской Республики рассмотрел в судебном заседании надзорную жалобу ОсОО “КАД Компании” о пересмотре в порядке надзора решения судебной коллегии по административным и экономическим делам Бишкекского городского суда

от 23 апреля 2007 г. по делу по иску ОсОО “КАД Компании” к Бишкекскому городскому управлению по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество, Государственному комитету Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом о признании право частной собственности на земельный участок общей площадью 2,19 гектара, закрепленного за зданием незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу: г. Бишкек, мкрн. “Джал”, ул. Ахунбаева, 190, обязать БГУ ЗРПНИ зарегистрировать право частной собственности и выдать Государственный акт о праве частной собственности на данный земельный участок.

Заявитель указывает, что на основании распоряжения Правительства Кыргызской Республики за № 664-р от 13 октября 2004 г. Государственным комитетом Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом реализован незавершенный строительством объект в микрорайоне “Джал” ОсОО “КАД Компании” за 8960000 сомов, о чем был заключен договор купли-продажи за № 158 от 10 декабря 2004 г. Из чего следует, что незавершенный строительством объект принадлежит ОсОО “КАД Компании” на праве собственности. А в соответствии с действующим законодательством земли, находящиеся под ним, а также прилегающие земли, в данном случае общей площадью 2,19 га, также принадлежат ОсОО “КАД Компании”.

Материалами дела установлено, что в 1988 г. для строительства Республиканской детской клинической больницы был предоставлен земельный участок площадью 8,0 га по адресу: г. Бишкек, мкрн. “Джал”, ул. Ахунбаева, 190. Однако, в связи с прекращением дальнейшего финансирования для строительства объекта, оно было приостановлено и впоследствии не завершено строительством.

В соответствии с постановлениями Правительства Кыргызской Республики за № 46 от 31 января 2000 г. “Об утверждении Программы передачи субъектам малого и среднего предпринимательства, простаивающих и неиспользуемых площадей, помещений, оборудовании и других основных фондов, а также невостребованного имущества в процессе банкротства” и за № 245 от 24 мая 2001 г. “О мерах по финансированию объектов, находящихся в незавершенном строительстве”, а также в целях снижения объемов незавершенного строительства в республике, распоряжением Правительства Кыргызской Республики за № 664-р от 13 октября 2004 г. Государственному комитету по управлению государственным имуществом поручено в установленном порядке, реализовать незавершенный строительством объект в микрорайоне “Джал” – ОсОО

“КАД Компании” с условием завершения строительства и сохранения профиля его деятельности, согласно приложенной схеме.

Приказом Государственного комитета по управлению государственным имуществом Кыргызской Республики за № 50-п от 6 декабря 2004 г. “Об утверждении стоимости и реализации незавершенного строительством объекта” незавершенный строительством объект – западная часть строения Республиканской детской клинической больницы, габаритами 55,30x16,95 кв. м (44 % готовности), оцененный в размере 8960000 сомов, реализован ОсОО “КАД Компании” методом прямой продажи, что не противоречит Положению “О реализации незавершенных строительных объектов в Кыргызской Республике”, утвержденного постановлением Правительства Кыргызской Республики за № 446 от 28 июня 2002 г., а именно п. 10 части 3, где указано, что реализация незавершенных строительством объектов осуществляется на инвестиционном конкурсе, на коммерческом конкурсе, на аукционе и путем прямой продажи. Во исполнение вышеуказанного приказа между Государственным комитетом Кыргызской Республики по управлению государственным имуществом и ОсОО “КАД Компании” заключен договор купли-продажи за № 158 от 10 декабря 2004 г., который в соответствии с п. 7.2. вышеуказанного договора 28 января 2005 г. нотариально оформлен.

Согласно имеющейся в материалах дела разбивки исполнительной и топографической съемки, произведенной отделом ГИС и Топографии “Бишкекглавархитектуры”, согласованной со смежниками, акта выноса границ в натуре от 04 декабря 2006 г., согласованной со смежниками, горизонтальной съемки, технического паспорта идентификационный код за № 1-01-11-0059-0381-01-001 установлено, что общая площадь земель, находящихся под незавершенным строительством объекта и прилегающих территорий реализованного ОсОО “КАД Компании”, составила 2,19 га, из 8 га закрепленного ранее земельного участка Министерству здравоохранения Кыргызской Республики под строительство Республиканской детской клинической больницы, на которую и просило ОсОО “КАД Компании” выдать Государственный акт о праве частной собственности Бишкекское городское управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество.

При таких обстоятельствах судебная коллегия по административным и экономическим делам Верховного суда Кыргызской Республики считает, что ОсОО “КАД Компании” обоснованно обратилось в Бишкекское городское управление по землеустройству и регистрации прав на недвижимое

имущество за получением Государственного акта о праве частной собственности на земельный участок, находящийся под незавершенным строительством объектом и прилегающей к нему территории, согласно приложенной схеме.

С учетом вышеизложенного, судебная коллегия по административным и экономическим делам Верховного суда Кыргызской Республики считает, что выводы суда первой инстанции о том, что незавершенный строительством объект, земли, находящиеся под ним, и прилегающие территории, общей площадью 2,19 га, принадлежит ОсОО “КАД Компании” на праве частной собственности и, соответственно, ему должен быть выдан Государственный акт о праве частной собственности на вышеуказанный земельный участок [2].

Таким образом, основываясь на данной мере из судебной практики, мы видим, что имеет место отчуждение не части объекта незавершенного строительства, а объекта незавершенного строительства, представляющего собой часть строения.

В соответствии со ст. 27 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [3], неделимой признается вещь, в результате разделения которой ее части утрачивают свойства и назначение первоначальной вещи. Таким образом, квалифицирующим признаком неделимой вещи является утрата частью вещи свойств и назначения первоначальной вещи при ее разделе.

Единственное назначение объекта незавершенного строительства – завершение строительства и сдача завершеного строительством объекта в эксплуатацию.

Таким образом, можно предположить, что при условии завершения строительства части объекта, данная часть объекта может выступать предметом сделок как обособленный объект недвижимости, то есть выступать объектом обязательственных отношений.

Однако моментом, определяющим завершение строительства и возникновение, например, такого объекта недвижимости, как здание, – является приемка завершеного строительством объекта, которая определяет, в том числе, соответствие завершеного строительством объекта проекту строительства. Можно предположить, что при завершении строительства части объекта строительства, она не будет соответствовать первоначальному плану строительства и, соответственно, не будет возможности сдать данный объект в эксплуатацию. Таким образом, вторым условием возможности существования части объекта строительства будет являться сдача данной части в эксплуатацию.

Но при этом, такое возможно только в том случае, если данная часть объекта строительства

будет иметь свою проектную документацию, так как дальнейшее строительство потребует изменения объемно-планировочных и конструктивных решений первоначально возводимого объекта. Таким образом, по нашему мнению, необходимо, чтобы данная часть объекта представляла собой обособленный объект строительства с возможностью завершения строительства и сдачи завершеного строительством объекта в эксплуатацию.

Нам хотелось бы акцентировать внимание на том, что до настоящего момента мы использовали формулировку “часть объекта строительства”.

Это имело место в связи с тем, что, как мы определили выше, до момента государственной регистрации объект 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.

По нашему мнению, говоря о “части объекта незавершенного строительства”, мы имеем в виду субъективное, умозрительное разделение объекта незавершенного строительства на части.

То есть, в данном случае, данная “часть объекта незавершенного строительства” будет выступать объектом гражданских прав и предметом сделок после разделения объекта незавершенного строительства, с последующей регистрацией права собственности на данные “части”, после чего в природе будет существовать не часть объекта незавершенного строительства, а два новых обособленных объекта недвижимости. Соответственно, сделки будут совершаться не по поводу части объекта незавершенного строительства, а по поводу вновь возникшего объекта незавершенного строительства, который будет являться обособленным объектом как вещных, так и обязательственных прав.

То есть, иными словами, следствием выделения “идеальной части объекта незавершенного строительства” в природе является появление в природе двух новых объектов незавершенного строительства.

При этом, раздел объекта незавершенного строительства возможен только при обязательном условии сохранения назначения, а также обособленности всех вновь образующихся объектов.

Помимо этого, по нашему мнению, в связи с изменением объемно-планировочных и конструктивных решений для доведения строительства вновь созданных обособленных объектов недвижимости до конца, необходимо проведение соответствующего инженерного обследования, подлежащего разделу объекта незавершенного строительства, сопровождаемое выдачей положительного заключения о возможности его раздела.

Наряду с этим, должна быть подготовлена соответствующая проектная документация, согласованная и утвержденная в установленном порядке, и положительное заключение экспертизы проектной документации для получения разрешения на строительство со стороны территориального органа государственного архитектурно-строительного надзора.

При этом, ст. 252 Гражданского кодекса Кыргызской Республики [3] определяет, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, для возникновения в природе вновь созданных объектов незавершенного строительства как объектов вещных и обязательственных прав, необходимо зарегистрировать на них право собственности как на новые единицы недвижимого имущества.

Наряду с этим, абз. 2 и 3 ст. 63 Правил государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [4] определяют, что разделение недвижимого имущества производится местным регистрационным органом. При разделении разрабатывается проект разделения недвижимого имущества, на основании которого подготавливается правоудостоверяющий/ие документ/ы на земельный/ые участок/ки.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества производится при предоставлении соответствующего правоустанавливающего документа на разделенный или объединяемые земельный/ые участок/ки, правоудостоверяющего документа на вновь созданный/ые земельный/ые участок/ки.

Исходя из проведенного анализа и основываясь на сделанных выводах, мы предлагаем внести

в Гражданский кодекс Кыргызской Республики следующие нормы, регулирующие правовой режим части объекта незавершенного строительства и изложить их в следующей редакции:

1. Не допускаются сделки (регистрация прав по сделкам) с частью объекта незавершенного строительства, если эта часть не выделена в самостоятельный объект недвижимости, право на который зарегистрировано в установленном законом порядке.

2. Раздел объекта незавершенного строительства и выдел его части в натуре допускается только в том случае, если:

- он возможен, исходя из строительных и градостроительных норм и правил и не нарушает их;
- он осуществляется без причинения несоразмерного ущерба подлежащему разделу объекту строительства;
- учитывая изменение объемно-планировочных и конструктивных решений подлежащего разделу объекта, отдельные его части могут выступать самостоятельными объектами строительства, могут быть завершены строительством и сданы в установленном законом порядке в эксплуатацию.

Нормативно-правовые источники

1. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 г. № 117.
2. Постановление судебной коллегии по административным и экономическим делам Верховного суда Кыргызской Республики от 26 декабря 2007 г. (дело № ЭД-000158/07.МБ).
3. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть первая) от 8 мая 1996 г. № 15.
4. 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).