

УДК 34
DOI 10.21685/2307-9525-2020-8-4-8

Д. А. Евтеев

Пензенский государственный университет, г. Пенза, Российская Федерация

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Аннотация. Современный этап развития общественных отношений, характеризующийся увеличением темпов развития мирового экономического кризиса, вызванным падением мировых цен на нефть, а также распространением коронавирусной инфекции COVID-19, выводит на первый план те общественные процессы, которые могут возникнуть при падении экономики. Одним из таких процессов является приостановление строительства капитальных объектов. В данной ситуации особенно актуальным становится процесс легитимации объектов, достроить которые не удалось. Принимая во внимание, что текущий мировой экономический кризис носит затяжной характер, существует необходимость научного осмысления и анализа состояния правового регулирования объектов незавершенного строительства, выявление проблем правового режима данных объектов, а также поиск вероятных путей дальнейшего регулирования данных правоотношений. Настоящая статья посвящена обзору законодательства, регламентирующего режим объектов незавершенного строительства, выявлению проблем общественных отношений в данной области, а также определению путей дальнейшего развития законодательства, регламентирующего объекты незавершенного строительства.

Ключевые слова: гражданское право, вещные права, объекты незавершенного строительства, защита права собственности, реализация права собственности.

D. A. Evteev

Penza State University, Penza, the Russian Federation

LEGAL REGULATION OF UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS AT THE CURRENT STAGE

Abstract. The current stage in the development of public relations, characterized by an increase in the pace of development of the global economic crisis caused by the fall in world oil prices, as well as the spread of the coronavirus infection COVID-19, brings to the fore those social processes that may arise when the economy falls. One of these processes is the suspension of the construction of capital facilities. In this situation, the process of legitimizing objects that could not be completed is becoming especially relevant. Taking into account that the current world economic crisis is protracted, there is a need for scientific understanding and analysis of the state of legal regulation of objects of unfinished construction, identification of problems of the legal regime of these objects, as well as search for possible ways of further regulation of these legal relations. This article is devoted to a review of the legislation governing the regime of objects of construction in progress, identifying problems of public relations in this area, as well as identifying ways for further development of legislation regulating objects of unfinished construction.

Key words: civil law, property rights, construction in progress, protection of property rights, implementation of property rights.

Как утверждают Э. Ц. Батуева и Т. Ф. Даржаева, становление и развитие подходов к пониманию сущности объектов незавершенного строительства прошло длительный путь. Вопрос продолжительное время оставался дискуссионным:

неоднозначными были взгляды законодателя, теоретиков и судов в определении статуса объектов. В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г.¹ объекты незавершенного строительства в качестве отдельного объекта не рассматривались. На случай продажи таких объектов ст. 239.1 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. был предусмотрен договор купли-продажи строительных материалов, подлежащий обязательному нотариальному удостоверению. В начале 90-х гг. XX в. в рамках развития и укрепления рыночных отношений в стране самостоятельным и достаточно распространенным объектом стали именно объекты незавершенного строительства. После распада СССР по всей стране остались недостроенными более сотни зданий, сооружений в области науки, образования, медицины. Поэтому в качестве общей направленности законодательства начала 90-х гг. необходимо отметить стремление государства обеспечить завершение строительства данных объектов [1].

С данными тезисами тяжело не согласиться, сегодня объекты незавершенного строительства являются полноценными, с точки зрения своей правоспособности, объектами гражданских прав. При этом всю полноту правомочий субъект права получает с момента регистрации объекта незавершенного строительства. На практике зачастую возникает ряд вопросов при осуществлении регистрации прав на объект незавершенного строительства. Для полноценного понимания процесса регистрации прав на объект незавершенного строительства рассмотрим более детально весь процесс регистрационных действий от начала осуществления строительства до момента его приостановке и регистрации.

Основным нормативно-правовым актом, регламентирующим деятельность по строительству любых капитальных объектов, является Градостроительный кодекс Российской Федерации². Данный нормативно-правовой акт устанавливает, что любое физическое или юридическое лицо на своем земельном участке, принадлежащем ему на любом вещном праве, имеет право при определенных юридически значимых условиях осуществлять строительство объектов недвижимого имущества.

При этом нормативно-правовые акты не регламентируют сроки осуществление строительства тех или иных объектов недвижимости, что позволяет застройщикам, которыми могут быть любые физические и юридические лица, начинать, приостанавливать, возобновлять строительство объекта недвижимого имущества по мере своих сил и возможностей. Гибкость подобного регулирования сроков строительства объектов должна также включать в себя возможность вовлекать в различного рода сделки их объекты на любом этапе строительства.

Для вовлечения объекта в различного рода сделки необходимо осуществить его государственную регистрацию. При этом принципиальной разницы между государственной регистрацией объекта незавершенного строительства и объекта, введенного в эксплуатацию, не имеется.

Итак, сам процесс постановки на кадастровый учет объекта незавершенного строительства и государственной регистрации права собственности складывается следующим образом.

1. Постановка на кадастровый учет земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства. При этом если земельный участок уже находится на кадастровом учете, то данная процедура не требуется.

2. Сбор и подача в Росреестр необходимого пакета документов, а именно:

- заявление установленного образца о постановке объекта незавершенного строительства на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности;

¹ Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Правовой Сервер КонсультантПлюс, www.consultant.ru. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1838/ (дата обращения: 19.09.2020).

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ // Там же. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 20.09.2020).

- правоустанавливающие документы на объект незавершенного строительства. При этом к правоустанавливающим документам относятся разрешение на строительство, в случае если подобное разрешение необходимо по действующему законодательству, правоустанавливающие документы на объект незавершенного строительства;

- технический план на объект незавершенного строительства;
- документы, подтверждающие личность заявителя, либо документы, подтверждающие личность и полномочия представителя заявителя.

3. Оплата государственной пошлины.

Срок регистрации объекта незавершенного строительства составляет 10 рабочих дней. Результатом регистрационных действий является предоставление выписки из ЕГРН, содержащей сведения об объекте недвижимого имущества.

Проведенный анализ процесса регистрации объектов незавершенного строительства позволяет сделать вывод о том, что глобальных проблем данный процесс не имеет.

Правоприменительная практика позволяет говорить о той проблеме, которая, в первую очередь, связана с недостатками правоустанавливающих документов на объект незавершенного строительства. К примеру, перед началом строительства застройщиком не было получено разрешение на строительство, либо назначение земельного участка, разрешенное использование земельного участка не позволяло на нем возводить объекты капитального строительства, объект не соответствует своими техническими характеристиками проекту объекта недвижимого имущества.

Указанные проблемы, хотя и препятствуют осуществлению кадастрового учета объекта недвижимого имущества, но не совсем относятся к проблемам правового регулирования режима объектов незавершенного строительства. Данные проблемы являются следствием допущенных застройщиком ошибок и не могут быть отнесены к проблемам правового регулирования.

Переходя к проблемам правового регулирования общественных отношений в сфере объектов незавершенного строительства, на первый план выходят проблемы регистрации квартир в многоквартирных домах, являющихся объектами незавершенного строительства.

Данная проблема возникла относительно недавно, и она также связана с последствиями экономического кризиса.

Строительство объектов, а особенно больших многоквартирных домов является сложным процессом, зависящим от множества факторов и действий. К примеру, на сроки сдачи объекта капитального строительства влияют развитость экономики, исполнение обязательств контрагентами застройщика, действия властей (приостановление деятельности как вид административного наказания). При этом отношения по долевому участию в строительстве являются потребительскими отношениями, так как в случае участия в данных отношениях физических лиц, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя, к данным отношениям применяются положения Закона о защите прав потребителей³.

Таким образом, сроки осуществления строительства могут быть затянуты по объективным и независящим от застройщика причинам. При этом за срыв сроков осуществления сдачи объектов долевого строительства в потребительских отношениях предусмотрены повышенный размер неустойки и пятидесяти процентный штраф за несоблюдение досудебного порядка исполнения требований потребителей.

Таким образом, многочисленные иски к застройщику от участников долевого строительства с требованиями выплаты повышенной неустойки и пятидесятипроцентного штрафа могут привести к банкротству застройщика, а следовательно,

³ О защите прав потребителей: Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 // Правовой Сервер КонсультантПлюс, www.consultant.ru. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения: 19.09.2020).

к необходимости регистрации прав на квартиру в объекте незавершенного строительства.

Проблемы правового регулирования процесса регистрации прав на квартиры в объектах незавершенного строительства были исследованы многими исследователями. Самыми яркими являются работы М. Н. Николаева⁴, М. П. Барабиной [2], Ю. А. Волочай [3], В. А. Алексеева [4].

Основная проблема регистрации квартиры в объектах незавершенного строительства состоит в противоречивой судебной практике. Так, некоторые суды признают квартиру как составную часть объекта незавершенного строительства и постановляют Росреестру осуществить его государственную регистрацию, а некоторые суды отказывают в данном праве, так как фактически строительство объекта еще не завершено и самой квартиры как объекта права еще не существует. Для оформления подобных квартир и прав на них существует другая договорная конструкция – договор долевого участия в строительстве, который и закрепляет все имущественные права на недострой.

Проведенное исследование правового статуса объектов незавершенного строительства позволяет сделать вывод о том, что тема объектов незавершенного строительства достаточно изучена. Так, А. А. Незнамова исследует проблемы деликатности объекта незавершенного строительства [5], В. А. Микрюков выделяет проблему возможности обременения объекта незавершенного строительства договором аренды [6], З. К. Мустафина рассматривает проблемы приобретения права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ [7].

Судебная практика также включает в себя споры, связанные с различными аспектами правового режима объектов незавершенного строительства. Представляется интересным следующий судебный прецедент.

Восьмой арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Департамента имущественных отношений Администрации города Омска на решение Арбитражного суда Омской области от 5 мая 2019 г. по делу №А46-1191/2019, принятое по иску Департамента имущественных отношений Администрации города Омска к обществу с ограниченной ответственностью «Геоторг» о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства, пришел к следующему решению при следующих обстоятельствах.

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд Омской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Геоторг» (далее – ответчик, ООО «Геоторг») о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:090104:4135, проектируемое значение: сооружение (торгово-развлекательный комплекс), площадь застройки 514,5 кв. м, степень готовности 5 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090104:3540.

Департаментом 19 февраля 2018 г. было проведено исследование целевого использования земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:3540 в Центральном административном округе города Омска, о чем был составлен акт проверки № 42-ц.

В результате исследования было установлено, что в центральной части участка на спланированной территории площадью 540 кв. м по ее периметру расположены элементы фундаментной конструкции (далее – фундаментная кон-

⁴ Николаев М. Н. О некоторых вопросах регистрации прав на квартиры в не завершенных строительством многоквартирных домах / М. Н. Николаев. — Морсква : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, КОНТРАКТ, 2019 // Правовой Сервер КонсультантПлюс, www.consultant.ru. — URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.09.2020).

струкция). Фундаментная конструкция представляет собой замкнутые по периметру погруженные в траншеи (в песочно-глинистую смесь) железобетонные фундаментные блоки (по типу ленточного фундамента). Железобетонные блоки уложены таким образом, что верхние их части (имеющие не загнутые транспортировочные (петли) приспособления типа «металлические уши») расположены на уровне земли (спланированной территории).

Железобетонные фундаментные блоки, используемые в фундаментной конструкции, не имеют достаточно жесткой связи между собой (не произведена зачеканка блоков, то есть заделка кладочным цементным раствором швов межблочного пространства, уложенных элементов фундаментной конструкции).

Каждый элемент фундаментной конструкции имеет транспортировочные приспособления типа «металлические уши» и может быть перемещен (заменен) без несоразмерного ущерба. В дальнейшем вполне возможно переместить (заменить) данный «фундамент» полностью или частично без несоразмерного ущерба.

Кроме того, на участке в виде насыпей складирован строительный, бытовой мусор и грунт.

Таким образом, как поясняет истец, в ходе проведения проверки целевого использования земельного участка от 19 февраля 2018 г. объекты недвижимости на участке обнаружены не были.

Вместе с тем Восьмой арбитражный апелляционный суд постановил Апелляционную жалобу Департамента имущественных отношений Администрации города Омска оставить без удовлетворения, решение Арбитражного суда Омской области от 5 мая 2019 г. по делу №А46-1191/2019 – без изменения.

Проиллюстрированный судебный пример может свидетельствовать о недостатке правового регулирования признания отсутствующим права собственности на объект незавершенного строительства, что, в свою очередь, может ограничивать права собственников земельного участка.

Говоря о перспективах развития законодательства в области правового режима объектов незавершенного строительства, считаем справедливым отметить необходимость совершенствования законодательства смежных правоотношений по признанию объектов недвижимого имущества законными постройками, по проблемам несоответствия назначения земельного участка строительным целям.

К данной тематике обращались такие исследователи, как П. А. Козлов [8], З. К. Кондратенко [9], Ю. А. Умеренко [10], М. П. Барабина [11], А. Б. Ситдикова [12], А. В. Малышева [13], Н. В. Черная [14].

Таким образом, правовое регулирование объектов незавершенного строительства призвано обеспечить сделкоспособность объектов недвижимого имущества, достроить которое не удалось. На наш взгляд, основные проблемы правового регулирования объектов незавершенного строительства находятся в тесной взаимосвязи с недостатками правового регулирования смежных правоотношений.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Батуева Э. Ц., Даржаева Т. Ф. Исторический процесс становления объектов незавершенного строительства в качестве объектов недвижимого имущества / Э. Ц. Батуева, Т. Ф. Даржаева // Государственная власть и местное самоуправление. — 2018. — № 11. — С. 57–61.
2. Барабина М. П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика – введение нового механизма замены застройщика при банкротстве / Барабина М. П. // Право и экономика. — 2016. — № 7. — С. 23–26.
3. Волочай Ю. А. Иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на необъектоспособное имущество (на примере помещения в объекте незавершенного строительства): проблема квалификации в аспекте применения норм об исковой давности / Ю. А. Волочай // Закон. — 2018. — № 11. — С. 131–144.

4. Алексеев В. А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи / В. А. Алексеев // Гражданское право. — 2018. — № 3. — С. 25–28.
5. Незнамова А. А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства / А. А. Незнамова // Юридический мир. — 2014. — № 11. — С. 29–33.
6. Микрюков В. А. О возможности обременения объекта незавершенного строительства договором аренды / В. А. Микрюков // Адвокат. — 2013. — № 4. — С. 46–50.
7. Мустафина З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ / З. К. Мустафина // Правовые вопросы строительства. — 2013. — № 1. — С. 17–21.
8. Козлов П. А. Проблемы приобретения права собственности на отдельные помещения, расположенные в объектах незавершенного строительства. Теория и практика / П. А. Козлов // Правовые вопросы недвижимости. — 2020. — № 1. — С. 24–26.
9. Кондратенко З. К. Проблемы судебной практики, связанные с рассмотрением споров, возникающих по договорам аренды объектов незавершенного строительства / З. К. Кондратенко // Юрист. — 2018. — № 3. — С. 30–34.
10. Умеренко Ю. А. Правовой режим и особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объектами незавершенного строительства / Ю. А. Умеренко // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2017. — № 7. — С. 27–41.
11. Барабина М. П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика – введение нового механизма замены застройщика при банкротстве / М. П. Барабина // Право и экономика. — 2016. — № 7. — С. 23–26.
12. Ситдикова Л. Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства / Л. Б. Ситдикова // Правовые вопросы строительства. — 2015. — № 1. — С. 26–31.
13. Мальшева А. В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства / А. В. Мальшева // Юрист. — 2014. — № 3. — С. 43–46.
14. Черная Н. В. Понятие «не завершенный строительством объект» в современном гражданском законодательстве / Н. В. Черная // Нотариус. — 2013. — № 8. — С. 20–25.

REFERENCES

1. Batueva E. Ts., Darzhaeva T. F. The Historical Process of Establishment of On-going Construction Object as Real Estate Objects. *Gosudarstvennaia vlast' i mestnoe samoupravlenie = State Power and Local Self-government*, 2018, no. 11, pp. 57-61 (in Russian).
2. Barabina M. P. Problems of Incomplete Construction in Case of Developer's Bankruptcy: Introducing a New «Mechanism» of Developer's Replacement in Bankruptcy. *Pravo i ekonomika = Law and Economics*, 2016, no. 7, pp. 23-26 (in Russian).
3. Volochai Iu. A. Claims for Recognition of Absence of the Registered Ownership of Property that Is not an Object of Rights (for Example, Premises as Part of Construction in Progress); the Qualification Problem in the Context of Statutes of Limitation. *Zakon = Law*, 2018, no. 11, pp. 131-144 (in Russian).
4. Alekseev V. A. Attribution of an Incomplete Construction Projects to Real Estate. *Grazhdanskoe pravo = Civil Law*, 2018, no. 3, pp. 25-28 (in Russian).
5. Neznamova A. A. Peculiarities of the Contract of Sale-Purchase of the Object of Unfinished Construction. *Iuridicheskii mir = Juridical World*, 2014, no. 11, pp. 29-33 (in Russian).
6. Mikriukov V. A. On Possibility of Encumbrance of the Construction - in - Progress Facility under the Lease Agreement. *Advokat = Advocate*, 2013, no. 4, pp. 46-50 (in Russian).
7. Mustafina Z. K. Acquisition of Ownership of Construction in Progress in Russia and CIS Countries. *Pravovye voprosy stroitel'stva = Legal Issues of Construction*, 2013, no. 1, pp. 17-21 (in Russian).
8. Kozlov P. A. Problems of Acquiring Ownership of Individual Premises Located in Construction in Progress. Theory and Practice. *Pravovye voprosy stroitel'stva = Legal Issues of Construction*, 2020, no. 1, pp. 24-26 (in Russian).
9. Kondratenko Z. K. Issues of Judicial Practice Related to the Review of Disputes Arising out of Ongoing Construction Project Lease Agreements. *Iurist = Jurist*, 2018, no.3, pp. 30-34 (in Russian).

10. Umerenko Iu. A. The Legal Regime and Features of Provision of the Parcels of Land Which are in the State of Municipal Property under Constructions in Progress. *Imushchestvennye otnosheniia v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2017, no. 7, pp. 27-41 (in Russian).

11. Barabina M. P. Problems of Incomplete Construction in Case of Developer's Bankruptcy: Introducing a New «Mechanism» of Developer's Replacement in Bankruptcy. *Pravo i ekonomika = Law and Economics*, 2016, no. 7, pp. 23-26 (in Russian).

12. Sitdikova L. B. Problems of Fulfilment of Obligations at the Stage of Construction in Progress. *Pravovye voprosy stroitel'stva = Legal Issues of Construction*, 2015, no. 1, pp. 26-31 (in Russian).

13. Malysheva A. V. The Privatization of Land Plots by Owners of Objects of Unfulfilled Construction. *Iurist = Jurist*, 2014, no. 3, pp. 43-46 (in Russian).

14. Chernaia N. V. Concept of «Object in the Process of Construction» in Contemporary Legislation. *Notarius = Notary*, 2013, no. 8, pp. 20-25 (in Russian).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Евтеев Дмитрий Алексеевич — магистрант юридического института Пензенского государственного университета, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Российская Федерация, e-mail: idmitriy9745@gmail.com.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Evteev Dmitriy A. — Master student, Institute of Law, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, the Russian Federation, e-mail: idmitriy9745@gmail.com.

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ

Евтеев Д. А. Правовое регулирование объектов незавершенного строительства на современном этапе / Д. А. Евтеев // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». — 2020. — Т. 8, № 4 (32). — С. 66–72. — URL: <http://esj.pnzgu.ru>. — DOI: 10.21685/2307-9525-2020-8-4-8.

FOR CITATION

Evteev D. A. Legal Regulation of Unfinished Construction Objects at the Current Stage. *Electronic scientific journal «Science. Society. State»*, 2020, vol. 8, no. 4, pp. 66-72, available at: <http://esj.pnzgu.ru>. DOI: 10.21685/2307-9525-2020-8-4-8. (In Russian).