

УДК 347.25

Н.Л. Ильин

Особенности определения момента возникновения объекта незавершенного строительства

В статье на основе анализа различных точек зрения касательно момента возникновения объекта незавершенного строительства, исследования действующего законодательства, судебной и правоприменительной практики автором делаются выводы относительно особенности определения момента возникновения объекта незавершенного строительства.

Ключевые слова: строительство; недвижимость; государственная регистрация; объекты незавершенного строительства; момент возникновения объекта незавершенного строительства.

В течение нескольких лет проблема правового регулирования объектов незавершенного строительства (далее — ОНС) была предметом регулярных обсуждений. Несовершенство нормативно-правового регулирования, проблемы юридической интерпретации относительно объектов незавершенного строительства — все это оказывало отрицательное влияние на устойчивость гражданского оборота. Число разногласий по вопросам объектов незавершенного строительства непрерывно увеличивалось, а государство не осуществляло никаких действий для решения сложившихся споров. В процессе рассмотрения дел судам приходилось практически самостоятельно устанавливать правовое регулирование объектов незавершенного строительства, сталкиваясь с недостатками в законодательстве.

Важное значение в вопросах правового регулирования объектов незавершенного строительства имеет позиция Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации (далее — ВАС РФ), которая гласит, что «не завершенные строительством объекты, которые не являются предметом договора строительного подряда, должны относиться к недвижимому имуществу»¹.

В дальнейшем обширная судебная практика поочередно воплощала в жизнь положения, изложенные Пленумом ВАС РФ. К примеру, в деле № А56-20881/03 судьи Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а затем

¹ Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Правоведение. 1998. № 6. С. 152.

и Тринадцатый арбитражный апелляционный суд пришли к выводу, что «факт действия существующего договора строительного подряда касательно объекта незавершенного строительства не означает принятие данного объекта в качестве недвижимого имущества». А Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в вынесенном им постановлении от 14.04.2004, опираясь на позицию Высшего арбитражного суда Российской Федерации, подчеркнул необоснованность подобного суждения.

В декабре 2004 года в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) были приняты поправки, связанные с добавлением в нее термина «объекты незавершенного строительства». Данное нововведение произошло вследствие изменения законодательства, касающегося оборота недвижимого имущества. Таким образом, на федеральном уровне возникла новая правовая норма. Но есть ли основания утверждать, что благодаря этому возникли определенные изменения в правовом регулировании объектов незавершенного строительства, так как эти объекты и раньше определялись судами в качестве объектов недвижимости? Служит ли полным правовым основанием для изменения сформированной судебной практики факт отнесения объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости, закрепленный в ст. 130 ГК РФ?

Исследуя проблему соотношения п. 16 постановления Пленума ВАС Российской Федерации и новшеств ст. 130 ГК РФ, можно прийти к выводу о том, что в этих нормах отсутствуют противоречия, более того, они дополняют друг друга. В самом деле, объекты незавершенного строительства выступают объектами недвижимости, однако по мнению Пленума ВАС Российской Федерации «на период действия договора подряда объект незавершенного строительства не определяется как вещь, а считается лишь объектом обязательственного права, на которое распространяется следующее положение: разграничение вещей на движимые и недвижимые не используется». На основании вышесказанного заявление о том, что правовое регулирование ОНС существенно изменилось, можно считать слишком утрированным. В подобной ситуации стоит согласиться с тем, что действия законодательных органов власти, направленные на решение проблем правового регулирования гражданского оборота объектов незавершенного строительства, не были успешными.

В своих попытках решить вопрос определения объекта незавершенного строительства в качестве недвижимости органы власти не включали в правовое поле момент о том, что же является «объектом незавершенного строительства».

Проблемы определения ОНС и выявления момента его возникновения по-прежнему не обрели правового закрепления. Но если в работах многих авторов исследуется понятие «объект незавершенного строительства», то разработок, посвященных моменту возникновения объекта незавершенного строительства, очень мало.

Основой становления особого правового поля объектов незавершенного строительства послужила нужда в законодательном регулировании достаточно

спорного момента, который связан с трансформацией строительных материалов в абсолютно новый объект права — объект незавершенного строительства. То есть право собственности на строительные материалы заканчивается вследствие их трансформации из самостоятельных объектов права и появляется право собственности на объект незавершенного строительства. Зачастую субъектами права собственности на эти объекты права будут разные физические или юридические лица, это способно привести к разногласиям между субъектами относительно прав на результаты данной трансформации. В таком случае суды выносят правильное решение о том, что право собственности на строительные материалы исчезает в период потери ими обособленного характера как объекта права и возникновении в качестве иного объекта права — объекта незавершенного строительства. Так, например, в постановлении Президиума ВАС РФ от 26.10.1999 по делу № 3655/99 говорится: «Требование заявителя об исключении установленных в жилом доме дверных блоков из акта описи и ареста имущества является законным и обоснованным, поскольку истцу принадлежит недвижимость, частью которой являются дверные блоки, и последние не существуют в качестве отдельного предмета».

Время появления объекта незавершенного строительства особенно важно для правового регулирования объектов незавершенного строительства, поскольку оно выступает началом, характеризующим использование по отношению к теоретическому объекту права определенных правовых норм.

Имеется несколько разных позиций относительно того, с каким правовым обстоятельством необходимо связывать период появления ОНС:

- получение прав на земельный участок и разрешения на строительство;
- окончание действия договора строительного подряда касательно этого объекта;
- сохранение строительства;
- соответствие объекта имеющимся количественным нормативам (к примеру, уровню готовности);
- получение им признаков недвижимой вещи;
- государственная регистрация ОНС и права собственности на него.

Важными элементами наличия объекта незавершенного строительства выступают документы о наличии права распоряжения земельным участком и разрешение на строительство. Данные юридические обстоятельства говорят о том, что этот объект нельзя отнести к группе «самовольная постройка» и относительно его нельзя использовать нормы, отраженные в ст. 222 ГК РФ. Например, в вынесенном Президиумом ВАС РФ постановлении от 19.09.2000 по делу № 1288/00 сказано: «Отсутствие права на строительство и обладание правом распоряжения земельным участком для целей, не предполагающих строительство, служит базой для отнесения строительного объекта к самовольной постройке и принятия решения о его сносе».

Вместе с тем в мире имеется практический опыт отнесения данных обстоятельств к моменту возникновения объекта незавершенного строительства.

К примеру, в п. 2 Закона Республики Армения от 19.12.1996 «О приватизации и разгосударствлении государственных предприятий и объектов незавершенного строительства» указано, что ОНС появляется уже тогда, когда имеется принятый в соответствии с нормами проект и назначенный земельный участок, на котором не начаты строительно-монтажные работы.

По мнению Д.С. Некрестьянова, «результатом данной оценки значения разрешения на строительство и наличия права пользования земельным участком выступает решение о вероятности существования объектов незавершенного строительства в двух видах: в качестве вещи как материального объекта и в качестве некоего конгломерата прав застройщика». Это, со своей стороны, обуславливает важность факта двойственности правового характера данных объектов. Вместе с тем здесь можно отметить наличие двух видов объектов, имеющих различные характеристики и различное правовое регулирование и связанных некоторым общим понятием. Обнаруженное разногласие говорит о том, что присутствия только этих юридических обстоятельств недостаточно для возникновения объекта незавершенного строительства.

Так, например, В.В. Витринский считает, что «юридическое основание окончания действия договора строительного подряда признается моментом возникновения объекта незавершенного строительства. В основе данной позиции лежит положение о том, что при существовании договора строительного подряда взаимоотношения подрядчика и заказчика координируются только нормами обязательственного права. Вместе с тем характерные черты объекта незавершенного строительства как вещи не обретают правового значения». Такая позиция излагалась во многих работах российских цивилистов, таких как П.В. Скиба, И.А. Алещев и др.

Анализируя судебную практику, стоит сказать, что мнения судов по этому вопросу порождают споры. Для устранения разногласий суды принимают решение о том, что юридическое основание окончания договора строительного подряда, составленного относительно ОНС, имеет большую роль для признания его как объекта гражданских прав, иначе говоря, оценивается с точки зрения момента возникновения в качестве самостоятельного объекта права (к примеру, дела № А56-21562/03, № А21-7192/03-С1, № А13-7475/03-09)².

Вместе с тем объекты, выступающие предметом заключенного договора строительного подряда, также выступают в качестве ОНС, но имеют иной правовой режим как определенная группа обязательственных прав. Таким образом, при данном аспекте продолжается разногласие, упомянутое нами выше: в границах одного правового определения объединяются два вида объектов, имеющих различные отличительные характеристики и правовой режим. Вместе с тем используется юридическая видимость, предусматривающая, что ОНС не имеет свойств вещи до момента окончания действия договора

² Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.05.2004 по делу № А21-7192/03-С1.

строительного подряда. Появляется проблема необходимости и возможности данной видимости. При решении данной проблемы важное значение получает процедура трансформации строительных материалов в объект незавершенного строительства. Понятно, что имеется некоторый период времени между применением строительных материалов в ходе строительства и окончанием действия договора подряда.

Согласно исследуемому мнению строительные материалы непонятно как исчезают, теряя свою вещную направленность, а через некоторое время внезапно получают другую сущность в роли важного элемента итога работ по договору строительного подряда. Вместе с тем ранее уже было принято решение о том, что в ходе строительства осуществляется переработка строительных материалов, которые теряют собственное положение самостоятельных движимых вещей и становятся важным элементом общего объекта незавершенного строительства, который по своим характеристикам становится недвижимой вещью.

Другими словами, использование этой юридической видимости приводит к невозможности правового урегулирования проблем перевоплощения строительных материалов в объект незавершенного строительства, что свидетельствует об отсутствии необходимости в ее применении.

Существование заключенного договора подряда не оказывает влияния на характерные свойства ОНС как вещи и на его функционирование как самостоятельного объекта права. Таким образом, это юридическое обстоятельство не несет правового характера при исследовании проблемы определения момента возникновения объекта незавершенного строительства.

Обращаясь к анализу юридических обстоятельств, которые могут быть названными моментом возникновения объектов незавершенного строительства, стоит изложить мысль Е.А. Суханова о том, что «консервация строительства выступает важным и полным фактором появления этого объекта». Вместе с тем автор объясняет и важность учета факта окончания действия договора строительного подряда, полагая, что консервация строительства всегда осуществляется в то же время или после юридического обстоятельства окончания действия договора строительного подряда.

Во времена СССР главным документом, регулирующим процесс консервации, выступало инструктивное письмо Госстроя СССР, Стройбанка СССР и Госбанка СССР от 18.07.1986 № 61-Д «О порядке проведения работ по консервации строительства объектов». Под консервацией строительства в нем подразумевается «комплекс технических мероприятий, предполагающих ориентацию на максимальное сохранение объекта строительства (запрет доступа на строительный объект, требуемая герметизация объекта и т. п.) на время с периода приостановки и до возобновления строительства».

Такой подход не способствует появлению кардинально новых черт у объекта незавершенного строительства, к примеру, свойства крепкой связи с землей. В общем, консервация юридически не воздействует на факт наличия объекта незавершенного строительства и поэтому ее нельзя назвать моментом его возникновения.

В данной статье много раз говорилось о важности оценки объективных свойств объекта, и одним из факторов данной оценки является уровень готовности объекта. К примеру, п. 2 приложения к постановлению главы администрации г. Краснодара от 23.04.1996 № 591 «Об утверждении Положения о порядке отчуждения и регистрации незавершенных строительством объектов нежилого фонда» указывает на то, что «незавершенным строительством признается строящийся объект нежилого фонда с готовностью более 30 процентов от утвержденного проекта, расположенный на земельном участке, владение которым подтверждено правоустанавливающими документами».

Таким образом, в определенных нормативных актах фактор степени готовности объекта незавершенного строительства имеет большую роль. Но уровень готовности объекта в принципе не демонстрирует каких-либо важных характеристик объекта незавершенного строительства. Существуют ли различия в характере объективных свойств объекта при уровне его готовности 5 % и 30 %?

Уровень готовности объекта является описательной характеристикой, не имеющей особого значения при решении вопроса о моменте возникновения ОНС: например, по делу № А21-336/04-С2 суд признал, что уровень готовности объектов спора составляет 2,4 % и 4,8 %, но этот факт не оказал влияния на отнесение судом данных объектов к самостоятельным объектам права³.

Если же понятие «степень готовности объекта» необходимо относить к описательным характеристикам, то какое же юридическое обстоятельство стоит относить к моменту возникновения объекта незавершенного строительства? Мы считаем, что таким фактом однозначно можно признать приобретение объектом свойств недвижимой вещи, и разделяем позицию М.И. Брагинского, который сказал: «На наш взгляд, при всей несомненной специфике правового режима третьего вида объектов строительства это, прежде всего, не должно было бы служить основанием для непризнания соответствующих объектов недвижимостью. Решающее значение имеет то, что не сданный заказчику объект, не отличаясь этим от сданного, прочно связан с землей».

Проанализируем доводы, подтверждающие целесообразность данного вывода:

1. Получение объектом черт недвижимой вещи свидетельствует о появлении нового самостоятельного объекта права, согласно которому составляющие его части (строительные материалы) лишились самостоятельного существования.

2. Если объект незавершенного строительства появляется в момент получения свойств недвижимости, то он существует только в качестве объекта недвижимого имущества, иными словами, оканчивается двойственный характер правового режима оборота ОНС, лежащий в основе большинства противоречий, следующих за ним.

³ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.08.2004 по делу № А21-336/04-С2.

3. Данный подход полностью предполагает отнесение законодателем объектов незавершенного строительства в список объектов недвижимости, отраженный в ст. 130 ГК РФ.

Стоит согласиться с тем, что сложившаяся до внесения изменений в ст. 130 ГК РФ судебная практика имела противоречия в оценке этого юридического обстоятельства. К примеру, по делам № 20881/03 и № А56-21562/03 суд первой, в последующем и суд апелляционной инстанции утвердили позицию о том, что «наличие черт недвижимой вещи является важным и исчерпывающим для отнесения объекта незавершенного строительства к существующему в качестве недвижимости», но кассационная инстанция решила это неправильным, объяснив, что не было предусмотрено существование действующего договора строительного подряда⁴.

Вопрос об оценке судами данного юридического факта после 01.01.2005 пока остается открытым. Необходимо проанализировать роль еще одного юридического факта — государственной регистрации ОНС. С принятием Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации) суды столкнулись с необходимостью определения места государственной регистрации в правовом режиме ОНС⁵.

Такие теоретики гражданского права, как О.М. Козырь, Е.А. Павлодский, указывают: «Несмотря на то, что п. 2 ст. 25 Закона о государственной регистрации регулирует вопросы возникновения прав на ОНС, а не возникновения самих ОНС как объектов права, суды склонны к расширительному толкованию данной нормы (п. 21 информационного письма Высшего арбитражного суда РФ от 24.01.2000 № 51; постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.12.2004 по делу № А56-7717/04). В частности, по делу № А56-7717/04 суд указал, что ОНС может быть признан объектом гражданского права с распространением на него правового режима недвижимого имущества только при осуществлении государственной регистрации в порядке, установленном п. 2 ст. 25 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”».

Мы полагаем, что данный подход невозможно принять как доказанный. В первую очередь важно разделять наличие объекта (вещи) и наличие права. В самом деле, п. 2 ст. 131 ГК РФ указывает на вероятность обеспечения специальной государственной регистрации некоторых видов недвижимого имущества в соответствии с федеральным законом. Но и ст. 219 ГК РФ, и ст. 25 Закона о государственной регистрации отражают обязательность регистрации прав на ОНС, но не регистрации самого объекта.

⁴ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.04.2004 по делу № А56-21562/03.

⁵ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Право и государство: теория и практика. 1997. № 2. С. 26–29.

Таким образом, государственная регистрация не может признаваться моментом возникновения объекта незавершенного строительства. Кроме того, стоит указать на то, что при данном подходе подменяются причина и следствие: если объект возникает в момент государственной регистрации, то до нее объекта как бы и не было, то есть нечего было бы регистрировать. Но регистрировать можно только уже имеющийся объект, что приводит к мысли о том, что государственная регистрация должна быть отнесена к элементам правового статуса ОНС, а не к юридическому обстоятельству, с которым необходимо связывать его появление.

В заключение можно сделать следующий вывод: наиболее разумным и доказанным является решение о том, что ОНС возникает в момент наделения его свойствами недвижимого имущества. Необходимо также отметить, что следствием стабильного отрицания законодателем необходимости предусмотреть в законе строгое определение ОНС, является тот факт, что даже введенные изменения в ст. 130 ГК РФ не демонстрируют последующего кардинального изменения сформировавшейся судебной практики.

Литература

1. *Алецев И.А.* Сделки с недвижимостью // Современные проблемы юридической науки: сборник научных статей. 2015. № 8. С. 100–105.
2. *Витрянский В.В.* Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 2014. 277 с.
3. *Витрянский В.В., Брагинский М.И.* Договорное право. Часть третья: договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Юридическая литература, 2014. 275 с.
4. *Козырь О.М.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Юридическая газета. 2016. № 12. С. 9–15.
5. *Лопатников А.В., Родригес А.А.* Наследование объектов незавершенного строительства с точки зрения налогового законодательства // Государство и право. 2015. № 11. С. 18–22.
6. *Некрестьянов Д.С.* Понятие и правовая природа объектов незавершенного строительства // Государство и право. 2017. № 4. С. 90–96.
7. *Павлодский Е.А.* Залог недвижимого имущества (ипотека) // Право и государство: теория и практика. 2015. № 7. С. 21–22.
8. *Сергеева Н.В.* Объект незавершенного строительства // Хозяйство и право. 2016. № 12. С. 26–40.
9. *Скиба П.В.* Особенности сделок купли-продажи // Государство и право. 2016. № 9. С. 42–51.
10. *Суханов Е.А.* Приобретение и прекращение права собственности // Юридическая мысль. Научно-практический журнал. 2016. № 5. С. 36–39.
11. Официальный сайт Национального собрания Республики Армения URL: <http://www.parliament.am/?lang=ru> (дата обращения: 25.02.2018).

Literatura

1. *Aleshhev I.A.* Sdelki s nedvizhimost'yu // Sovremennye problemy' yuridicheskoy nauki: sbornik nauchny'x statej. 2015. № 8. S. 100–105.

2. *Vitryanskij V.V.* Dogovor kupli-prodazhi i ego otdel'ny'e vidy'. M.: Statut, 2014. 277 s.
3. *Vitryanskij V.V., Braginskij M.I.* Dogovornoe pravo. Chast' tret'ya: dogovory' o vy'polnenii rabot i okazanii uslug. M.: Yuridicheskaya literatura, 2014. 275 s.
4. *Kozy'r' O.M.* Nedvizhimost' v novom Grazhdanskom kodekse Rossii // Yuridicheskaya gazeta. 2016. № 12. S. 9–15.
5. *Lopatnikov A.V., Rodrigues A.A.* Nasledovanie ob'ektov nezavershennogo stroitel'stva s toчки zreniya nalogovogo zakonodatel'stva // Gosudarstvo i pravo. 2015. № 11. S. 18–22.
6. *Nekrest'yanov D.S.* Ponyatie i pravovaya priroda ob'ektov nezavershennogo stroitel'stva // Gosudarstvo i pravo. 2017. № 4. S. 90–96.
7. *Pavlodskij E.A.* Zalog nedvizhimogo imushhestva (ipoteka) // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2015. № 7. S. 21–22.
8. *Sergeeva N.V.* Ob'ekt nezavershennogo stroitel'stva // Xozyajstvo i pravo. 2016. № 12. S. 26–40.
9. *Skiba P.V.* Osobennosti sdelok kupli-prodazhi // Gosudarstvo i pravo. 2016. № 9. S. 42–51.
10. *Suxanov E.A.* Priobretenie i prekrashhenie prava sobstvennosti // Yuridicheskaya my'sl'. Nauchno-prakticheskij zhurnal. 2016. № 5. S. 36–39.
11. Oficial'ny'j sayt Nacional'nogo sobraniya Respubliki Armeniya URL: <http://www.parliament.am/?lang=ru> (data obrashheniya: 25.02.2018).

N.L. Ilyin

Features of Determining the Moment of Occurrence of the Object of Unfinished Construction

In the article based on the analysis of different points of view regarding the moment of the emergence of unfinished construction object, on the study of the current legislation, judicial and law enforcement practice, the author studies the specifics of determining the time of the object of unfinished construction.

Keywords: construction; the property; state registration; objects of unfinished construction; the moment of occurrence of the object of unfinished construction.