

Научная статья

<https://doi.org/10.24412/2658-7335-2025-4-10>

УДК 347.965



Attribution

cc by

ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Харитонов И.К., Неженец В.С.

Краснодарский университет МВД России

Аннотация. Проблемы определения правового положения объектов незавершенного строительства обусловлены рядом причин объективного характера, поскольку вопросы признания статуса объектов незавершенного строительства являются межотраслевыми и проистекают из несовершенства гражданско-правового регулирования данных объектов. Актуальность темы данного исследования связана с решением вопроса о критериях и законодательных признаках, позволяющих произвести регистрацию объекта незавершенного строительства и признать его полноценным объектом гражданских прав. Основная цель данной публикации - выявление проблем и формулировка предложений, связанных с государственной регистрацией права собственности на объекты незавершенного строительства и распоряжением ими. Методология, методы и методики. При анализе институт права собственности на объекты незавершенного строительства применялись сравнительно-правовые, качественные и количественные методы исследования: изучение научных источников по теме исследования, основных нормативных правовых актов по рассматриваемой тематике, наблюдение и оценка правоприменительной практики по рассматриваемой проблематике. Результаты исследования. Выявлены проблемы, связанные с определением правового положения объектов незавершенного строительства, а также определением правового режима их оборотоспособности. Проанализирована судебная практика, связанная с признанием права собственности на объекты незавершенного строительства, определены критерии и условия, закрепленные законодательно и в судебных решениях. Сформулированы выводы, направленные на детализацию и конкретизацию правовых оснований возникновения права собственности на объекты незавершенного строительства и их легализацию в гражданско-правовых отношениях.

Ключевые слова: гражданское законодательство, объекты незавершенного строительства, признание права собственности на объекты незавершенного строительства, судебная практика, регистрация права собственности.

Финансирование: инициативная работа.

Original article

PROBLEMS OF RECOGNITION OF OWNERSHIP OF UNFINISHED CONSTRUCTION PROJECTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Ilya K. Kharitonov, Victoria S. Nezhenets

Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia

Abstract. The problems of determining the legal status of unfinished construction objects are caused by a number of objective reasons, since the issues of recognizing the status of unfinished construction objects are interdisciplinary and stem from the imperfection of civil law regulation of these objects. The relevance of this research topic is related to the issue of criteria and legislative features that allow for the registration of an unfinished construction object and its recognition as a full-fledged object of civil rights. The main purpose of this publication is to identify problems and formulate proposals related to the state registration of ownership rights to unfinished construction objects and their management. Methodology, methods and techniques. When analyzing the institution of ownership of unfinished construction facilities, comparative legal, qualitative and quantitative research methods were used: study of scientific sources on the research topic, the main regulatory legal acts on the subject under consideration, observation and evaluation of law enforcement practice on the subject under consideration. Research results. Problems related to the definition of the legal status of unfinished construction facilities, as well as the definition of the legal regime of their turnover, have been identified. The article analyzes the judicial practice related to the recognition of ownership rights to unfinished construction projects, and identifies the criteria and conditions established by law and court decisions. The conclusions are formulated, aimed at detailing and specifying the legal grounds for the emergence of ownership of objects of unfinished construction and their legalization in civil law relations.

Keywords: civil legislation, objects of unfinished construction, recognition of ownership of objects of unfinished construction, judicial practice, registration of ownership.

Funding: Independent work.

Введение.

Согласно сложившейся судебной практике, объектами незавершенного строительства признаются объекты, строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено. По общему правилу, им является недостроенное здание, на которое получено разрешение на строительство и не получено соответственно разрешение на ввод в эксплуатацию [1].

Объекты незавершенного строительства появляются по ряду причин: как результаты долевого участия в строительстве, неудачные инвестиционные проекты и др. Однако в данные объекты уже вложены силы, финансовые средства и на практике возникают вопросы, связанные с необходимостью гражданско-правовой защиты прав собственников данных объектов, включающих в себя публичное признание данных объектов, их регистрацию и возможность совершать с ними гражданско-правовые сделки.

Верховный Суд Российской Федерации неоднократно обращался к этому вопросу. Так, в частности, в пункте 38 постановления № 25 от 23 июня 2015 года он указал, что для узаконения объекта незавершенного строительства необходимо законодательное подтверждение факта завершения строительства фундамента здания или завершения аналогичных работ на объекте строительства [2].

Важность данных вопросов обусловлена тем, что без легитимации и получения данного статуса объект незавершенного строительства будет признаваться лишь совокупностью строительных материалов и конструкций. Соответственно, такой объект не подлежит государственной регистрации и не станет объектом гражданских правоотношений. На это неоднократно указывал ученый – цивилист Скловский К.И. в своих трудах.

Мы полагаем, что проблемы правового режима объектов незавершенного строительства носят комплексный и межотраслевой характер, требующий четкого и детального правового регулирования.

Методология, материалы и методы.

Выбор методологической базы исследования обусловлен необходимостью комплексного и многоаспектного анализа правовой природы института незавершенного строительства в гражданском праве.

Применение формально-юридического метода позволило осуществить детальную интерпретацию положений действующего законодательства, а также выявить внутреннюю логику нормативных положений, связанных с признанием и оформлением прав на объекты незавершенного строительства. Особое внимание уделялось анализу судебной практики.

В работе использовался также критический анализ доктринальных источников. Были обобщены современные научные публикации, а также монографические исследования ведущих отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам правового положения объектов незавершенного строительства.

Логика исследования построена по принципу от общего к частному: от рассмотрения общих положений об объектах незавершенного строительства к анализу нормативного регулирования и выявлению проблем правоприменения, а затем – к формулированию собственных выводов.

Результаты.

Действующее гражданское законодательство признает наличие таких объектов гражданских правоотношений как объекты незавершенного строительства, закрепив их в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации. При этом объекты незавершенного строительства стоят в одном ряду с другими разновидностями недвижимого имущества.

Напрашивается вывод о том, что объекты незавершенного строительства в российском праве признаются недвижимостью.

Безусловно, правовой статус объектов незавершенного строительства связан с правовым статусом самого земельного участка, на котором он находится, поскольку от этого будет зависеть решение вопроса о законности возведения объекта незавершенного строительства и его правовой судьбе. Так, в частности, в ст. 239.1 Гражданского кодекса предусмотрен случай, когда объект незавершенного строительства может быть изъят у собственника-застройщика, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, прекратил свое действие и у собственника отпали правовые основания на его владение. В данном случае, объект незавершенного строительства будет реализован с торгов. Такой дифференцированный подход свидетельствует об особом статусе объектов незавершенного строительства среди объектов гражданских прав.

Одновременно, если участок предоставлялся именно для возведения какого-либо строения, а оно, по тем или иным причинам, не было завершено, право собственности на объект незавершенного строительства возникает у лица, которому участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, был предоставлен именно для этих целей.

Согласно ст. 287.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, по общему правилу право собственности на объект незавершенного строительства признается за лицом, за которым зарегистрировано право собственности на земельный участок.

По мнению Э. Ц. Батуевой и Т. Ф. Даржаевой, право собственности может быть зарегистрировано на объекты незавершенного строительства, а не на временные объекты, целевой характер создания которых не совпадает с объектами незавершенного строительства [3].

Об этом свидетельствуют положения, содержащиеся в п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

Данные особенности обусловлены тем, что объекты незавершенного строительства плотно закреплены с землей и целевым назначением самого объекта, что свидетельствует об отнесении объектов незавершенного строительства к категории недвижимого имущества. Однако фундамент тоже может быть разным. Это может быть полноценный, монолитный фундамент или это могут быть сваи и другие строения для возведения фундамента будущего строения.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации признание объекта незавершенного строительства таковым связано с отсутствием разрешения на ввод в эксплуатацию.

Тем самым, с точки зрения градостроительного законодательства, объект капитального строительства является объектом незавершенного строительства до момента выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Градостроительный кодекс предусматривает создание объектов капитального строительства. Соответственно, объект незавершенного строительства должен свидетельствовать о намерении и действиях, направленных на создание подобного объекта. Все остальные действия по облагораживанию земельного участка и др. не могут свидетельствовать о создании объекта незавершенного строительства.

На практике возникает большое количество вопросов, связанных с оформлением прав на объекты незавершенного строительства, особенно в части общей долевой собственности на земельные участки, а также при строительстве многоквартирных домов, где суды не всегда занимают положение об удовлетворении и защите прав застройщиков. Подобное положение вещей привносит определенные сложности при совершении гражданско-правовых сделок с данным видом имущества и оформлении прав в органах государственной власти на данные объекты [4].

Обсуждение.

Следует отметить, что в судебной практике уже неоднократно возникали подобные вопросы, связанные с правовой квалификацией правоотношений, связанных с объектами незавершенного строительства. При этом, на наш взгляд, фактическое положение вещей и соответствующие нормы законодательства требуют своей синхронизации и приведения под единые стандарты.

В судебной практике уже выработаны соответствующие правила квалификации объектов как «незавершенные».

Во-первых, объект незавершенного строительства не должен являться предметом действующего договора строительного подряда. Иное не соответствовало бы правовой природе объектов незавершенного строительства, так как у подрядчика сохраняются права на объект незавершенного строительства и распоряжаться им по своему свободному волеизъявлению не получится. Об этом говорит статья

740 Гражданского Кодекса РФ, в соответствии с которой у подрядчика присутствует весь комплекс прав в отношении результата договора подряда.

Так, согласно 16 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указано, что сделки с объектом незавершенного строительства незаконны, если он выступает предметом договора строительного подряда.

При рассмотрении спора о признании права собственности на объект незавершенного строительства ФАС ВСО в постановлении от 22.02.2005 N A33-9837/04-C2-Ф02-410/05-C2 обоснованно сделал вывод о том, что до момента исполнения договора подряда либо его расторжения стороны связаны взаимными обязательствами. Это исключает возможность признания права собственности на объект. Аналогичный вывод содержится в постановлении в постановлении ФАС от 17.03.2005 N A33-16577/04-C2-Ф02-958/05-C2.

Во-вторых, согласно ст. 130 и 219 Гражданского Кодекса Российской Федерации и ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», право собственности на объекты недвижимого имущества возникает с момента регистрации права собственности. Однако для этого необходим комплекс документов, включая разрешение на строительство, проект, описание и документы на земельный участок [5].

Данный момент имеет важное значение, поскольку для того, чтобы объект незавершенного строительства стал объектом гражданско-правового оборота, необходимо его зарегистрировать в установленном законом порядке.

Без соблюдения данного порядка есть риск признания объекта незавершенного строительства самовольной постройкой.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, если у собственника объекта незавершенного строительства отсутствуют правовые основания для владения земельным участком под ним, данная постройка может быть признана самовольной со всеми вытекающими последствиями. Таким объектом, по меньшей мере, распоряжаться нельзя [6]. В большинстве подобных случаев, такие объекты подлежат сносу.

Следует отметить, что судебная практика по данному вопросу достаточно противоречива, особенно по вопросу регистрации объекта незавершенного строительства, поскольку возникает вопрос: С какого момента можно регистрировать подобные объекты? Не редки случаи, когда в регистрации объекта отказывают, мотивируя незавершенностью работ.

В п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 указывается, что для придания статусу объекту незавершенного строительства необходимо выполнить

работы по полному сооружению фундамента объекта или аналогичных работ.

В основном, все судебные решения связаны с характеристиками недвижимого имущества и их распространением на объекты незавершенного строительства, прежде всего, в разрешении вопроса о невозможности их перемещения без значительного ущерба, а также прочной связью с землей.

Обычно, при разрешении подобной категории дел проводятся строительные экспертизы, которые призваны ответить на вопрос о капитальном характере сооружения [7]. Так, по одному из дел, первая инстанция назначила судебную экспертизу и выяснила, что фундаментные работы на спорных объектах были завершены. Кроме того, суд обратил внимание на то, что общество уже получило разрешение на ввод торгово-сервисного комплекса в эксплуатацию. Спорные объекты невозможно перенести без «несоразмерного ущерба», решил суд, в связи с чем, как фундаменты, так и объекты, уже завершенные строительством, обладают всеми необходимыми признаками объектов недвижимости.

Также в ряде случаев, объекты незавершенного строительства рассматриваются в качестве неотделимых улучшений земельного участка. Например, в п.1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве используется следующая формулировка: «Неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства)». Из этой фразы можно сделать вывод о том, что законодатель рассматривает объект незавершенного строительства как неотделимое улучшение земельного участка.

Заключение.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы о совершенствовании правового режима оборота объектов незавершенного строительства.

Главный вопрос, который возникает на практике: Что делать застройщику при долгосрочной «заморозке» производимых работ? – зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства или не предпринимать никаких действий.

Как мы установили, судебные споры, которые возникают из-за возникновения подобных ситуаций, разрешаются судами по-разному, что не позволяет выработать какой-либо единой стратегии действий, а заставляет исходить из условий каждой конкретной ситуации.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

Список источников:

1. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ//Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301.
2. Михайленко, Е. М. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е. М. Михайленко. - 4-е изд., перераб. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025. - 307 с.

В одних случаях, нежелание регистрировать право собственности может создать правовые проблемы вплоть до наступления юридической ответственности. В других – может породить споры в отношении прав на данный объект гражданских прав.

Суды при обращении с требованиями о регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства, довольно тщательно исследуют техническую сторону вопроса, соответствие возведенного фундамента проектной документации и др. Уже есть ряд судебных решений, которыми отказано в подобной регистрации по причине незавершенности строительства самого фундамента. Подобная ситуация возникает в том случае, если фундамент строился не для возведения какого-либо строения, а носил другой, вспомогательный характер.

Например, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.09.2016 №Ф08-6045/2016 по делу №А32-11191/2015 суд признал, что фундамент в котловане не может быть самостоятельным объектом недвижимости, а представляет собой укрепление земельного участка для возведения на его поверхности объекта недвижимости.

В дополнение к этому, Верховный Суд Российской Федерации ввел еще один признак - «оборотоспособность» объектов незавершенного строительства, при наличии которого суд встанет на защиту затройщика или заинтересованных лиц. Однако при этом конкретных критериев данной оборотоспособности приведено не было.

Исходя из вышеизложенного, следует признать, что институт оформления прав на объекты незавершенного строительства требует правовой детализации и конкретизации, причем не только в отношении строительства частных домов, но и многоэтажного строительства квартир, где права приобретателей квартир защищены еще в меньшей степени.

Определение критериев и признаков, позволяющих рассматривать объекты незавершенного строительства как полноценные объекты гражданско-правового оборота является краеугольным камнем для субъектов гражданских правоотношений и судов.

Следовательно, необходима дальнейшая законодательная конкретизация определения правового статуса объектов незавершенного строительства в Российской Федерации.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

3. Батуева Э. Ц., Даржаева Т. Ф. Исторический процесс становления объектов незавершенного строительства в качестве объектов недвижимого имущества // Государственная власть и местное самоуправление. - 2018. - № 11. - С. 57-61. DOI: 10.18572/1813-1247-2018-11-57-61 EDN: YOEEEDJ

4. Алексеев В. А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи // Гражданское право. - 2018. - № 3. - С. 25-28. DOI: 10.18572/2070-2140-2018-3-25-28 EDN: UQKSWI

5. Кондратенко З. К. Проблемы судебной практики, связанные с рассмотрением споров, возникающих по договорам аренды объектов незавершенного строительства // Юрист. - 2018. - № 3. - С. 30-34. DOI: 10.18572/1812-3929-2018-3-30-34 EDN: YSWECQ

6. Ситдикова Л. Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства // Правовые вопросы строительства. - 2015. - № 1. - С. 26-31. EDN: TXTKXF

7. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_519205.

References:

1. Part One of the Civil Code of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994//Collection of legislation of the Russian Federation dated December 5, 1994, No. 32, art. 3301.

2. Mikhailenko, E. M. Civil law. General part: textbook and practicum for universities / E. M. Mikhailenko. - 4th ed., revised. and add. Moscow: Yurait Publishing House, 2025. 307 p.

3. Batueva E. Ts., Darzhaeva T. F. The historical process of formation of objects of unfinished construction as objects of immovable property // State power and local self-government. - 2018. - No. 11. - PP. 57-61. DOI: 10.18572/1813-1247-2018-11-57-61 EDN: YOEEEDJ

4. Alekseev V. A. Definition of an object of unfinished construction as an immovable thing // Civil law. - 2018. - No. 3. - PP. 25-28. DOI: 10.18572/2070-2140-2018-3-25-28 EDN: UQKSWI

5. Kondratenko Z. K. Problems of judicial practice related to the consideration of disputes arising under lease agreements for construction in progress // Lawyer. - 2018. - No. 3. - pp. 30-34. DOI: 10.18572/1812-3929-2018-3-30-34 EDN: YSWECQ

6. Sitdikova L. B. Problems of fulfillment of obligations at the stage of unfinished construction // Legal issues of construction. - 2015. - No. 1. - pp. 26-31. EDN: TXTKXF

7. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_519205.

Информация об авторах:

Харитонов Илья Константинович, кандидат юридических наук, доцент, профессор кафедры конституционного, административного и гражданского права Краснодарского университета МВД России, ugrom.haritonoff@yandex.ru

Неженец Виктория Сергеевна, старший преподаватель кафедры криминалистики Краснодарского университета МВД России, vika.nezhenets.85@mail.ru

Пяа К. Kharitonov, Associate Professor, Professor of the Department of Constitutional, Administrative and Civil Law Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia Candidate of Law.

Victoria S. Nezhenets, Senior lecturer of the Department Criminology Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia.

Вклад авторов:

все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Contribution of the authors:

All authors contributed equally to this article.

Статья поступила в редакцию / The article was submitted 10.11.2025;

Одобрена после рецензирования / Approved after reviewing 10.12.2025;

Принята к публикации / Accepted for publication 20.12.2025.

Авторами окончательный вариант рукописи одобрен.