

Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи

Алексеев Вадим Александрович,

*профессор кафедры гражданского и предпринимательского права
Российской государственной академии интеллектуальной собственности,
руководитель Адвокатского агентства «Алексеев, Загараев и партнеры»,
доктор юридических наук
alexeev.v@mail.ru*

Какое-либо содержательное определение объекта незавершенного строительства (далее — ОНС) в законодательных и нормативных актах России отсутствует. К содержательным определениям вряд ли можно отнести норму п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГСК РФ), в которой говорится, что ОНС — это объект капитального строительства, строительство которого не завершено. Вместе с тем в ст. 130 ГК РФ ОНС, наряду со зданием и сооружением, отнесен к недвижимым вещам по признаку прочной связи с землей.

Изучение литературы, посвященной проблемам определения правового понятия ОНС, показало, что большое количество исследований данного вопроса, к сожалению, не выразилось в качественном результате. Между тем при отсутствии законодательных определений ОНС на первый план выходит именно доктринальное их формулирование, которое характеризуется таким многообразием позиций, что вряд ли может сослужить добрую службу практикующему юристу.

Приведем перечень наиболее распространенных в литературе критериев для определения ОНС.

1. Первая позиция состоит в том, что ОНС, обладающий физической связью с землей, не может считаться объектом недвижимости до регистрации права на него¹.

2. Наиболее распространенным критерием, применяемым в правовой литературе для определения ОНС, является такой признак, как отсутствие акта приемки (разрешения на ввод) объекта в эксплуатацию².

3. Указанный выше критерий практически не подвергается критике, но некоторые авторы дополняют его признаком постановки объекта на кадастровый учет³.

4. Другой часто предлагаемый признак ОНС — отсутствие в отношении объекта действующего договора подряда⁴.

Нетрудно заметить, что все перечисленные выше критерии лежат за пределами объекта как такового и представляют собой характеристики правовых обстоятельств, связанных с ним. При этом все ученые, предлагающие эти критерии, не отрицают необходимости установления прочной связи объекта с землей, но полагают только эту связь недостаточной для признания объекта, строительство которого не завершено, недвижимой вещью. Именно этот общий момент для всех указанных критериев делает их, на наш взгляд, непригодными для использования при определении понятия ОНС как недвижимого имущества. Автором уже подробно анализировались «юридические» подходы к данной проблеме и подчеркивалась недопустимость различной квалификации одинакового по физическим свойствам имущества в зависимости от существующих по поводу этого имущества отношений⁵. Определяя рукотворную недвижимость как «все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» (п. 1 ст. 130 ГК РФ), закон подчеркивает, что критерием отнесения объекта к недвижимому имуществу являются его объективные физические свойства, а не отношения по поводу этого объекта. Включение ОНС в перечень объектов недвижимости, содержащийся в абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ, — подтверждение правильности такого подхода. В п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление № 25), специально указано на то, что «вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ) либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ)». На этом основании мы полагаем, что ни один из приведенных четырех признаков не может служить критерием отнесения ОНС к недвижимости. Любой объект, строительство которого не завершено, если он характеризуется прочной связью с землей, является недвижимой вещью — объектом незавершенного строительства.

Но дополнительная сложность проблемы применительно к ОНС состоит в том, что долгое время нерешенным оставался вопрос: в какой момент следует считать этот объект возникшим? На этот счет в законодательстве до сих пор отсутствуют какие-либо указания, что порождает самый широкий диапазон мнений. Характерно, что для сторонников «юридической концепции» эта проблема вроде бы снимается, поскольку ОНС «не существует» до регистрации права на него, кадастрового учета или пре-

¹ Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998. № 6; Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и права на объект строительства в судебной практике // Хозяйство и право. 1997. № 10; и др.

² Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 6–7; Валеев Р.А. Понятие объекта незавершенного строительства // Цивилист. 2008. № 4. С. 30; Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2009. С. 9; и др.

³ Эрделевский А.М. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М., 1999. С. 61; Ланда В.М. Проблемы правового режима объектов незавершенного строительства // Правовые вопросы недвижимости. 2010. № 1. С. 2–5; и др.

⁴ Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С. 240; и др.

⁵ Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи // Вестник экономического правосудия РФ. 2017. № 12. С. 80–94.