

Юридический институт	Кафедра «Частное и публичное право»
Направление подготовки	40.03.01 « <u>Юриспруденция</u> »
Профиль	«Правозащитная деятельность»

Пенза, 2021

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Юридический институт

Направление 40.03.01 «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ЧИПП

_____/Е.Б. Казакова/

___ апреля 2021 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр.№ 17ЮЮ1

Миловановой Екатерины Николаевны

1. Тема работы: Правовой режим объектов незавершенного строительства

2. Научный руководитель: к., ю., н. доцент

Казакова Е.Б.

3. Дата выдачи задания:

19 апреля 2021 г.

4. Срок сдачи студентом законченной работы:

04 июня 2021 г.

5. Перечень подлежащих разработке вопросов:

– история развития правового регулирования объектов незавершенного строительства в РФ;

– правовая характеристика объектов незавершенного строительства

– проблема установления собственника объектов незавершенного строительства;

– государственная регистрация объектов незавершенного строительства

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		«19» апреля 2021 г. Казакова Е.Б.	«26» апреля 2021 г. Казакова Е.Б.
Государственная регистрация объектов незавершенного строительства		«26» апреля 2021 г. Казакова Е.Б.	«10» мая 2021 г. Казакова Е.Б.
Правовой режим объектов незавершенного строительства в зарубежных странах		«10» мая 2021 г. Казакова Е.Б.	«20» мая 2021 г. Казакова Е.Б.
Заключение		«20» мая 2021 г. Казакова Е.Б.	«04» июня 2021 г. Казакова Е.Б.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	8
1.1 История развития правового регулирования объектов незавершенного строительства в РФ.....	8
1.2 Правовая характеристика объектов незавершенного строительства.....	13
2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	18
2.1 Проблема установления собственника объектов незавершенного строительства.....	18
2.2 Государственная регистрация объектов незавершенного строительства.....	24
3. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ.....	35
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	43

ВВЕДЕНИЕ

В правовых источниках и практике гражданский, имущественных отношений одно из важных мест занимают вопросы регулирования отдельных специфических видов объектов гражданских прав.

Настоящие нормы в ГК, а конкретно в ст.130 относят к недвижимым вещам земельные участки, участки недр, а также все, что прочно связано с землей - объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

В настоящее время на территории Российской Федерации очень много незавершенных строительных объектов.

С каждым годом количество таких объектов увеличивается. Растущие объемы государственного незавершенного строительства становятся существенной проблемой в условиях кризисного сокращения бюджетных инвестиций. Актуальность исследования обусловлена тем, что рост объемов незавершенного строительства имеет финансовые, политические и правовые предпосылки, а последствия носят как экономический, так и социально-экологический характер.

Впрочем и на данном этапе развития имущественных отношений в России подлежит рассмотрению вопрос, касающийся регулирования объектов незавершенной постройки.

Вопрос ребром стоит об уточнении понятия объекта незавершенной постройки, его сущности, структуры.¹

В российском законодательстве правовым образом не отрегулированы вопросы, которые относятся к теме сделок с объектами незавершенной

¹ Автономов, А.С. Недвижимость. Сравнительно-правовое исследование: Научно-практическое пособие» / отв. ред. С.П. Кубанцев. – М.: Юридическая фирма Контракт, 2016. – 301 с.

постройки, а еще не до конца раскрыт вопрос о возможности совершения сделок с данными объектами.¹

Конечно, во внимании нужно взять вопрос о том как данная тема раскрывается в зарубежных странах и как власть в других странах это регулирует. Ведь сравнительный анализ сможет помочь со стороны найти лучший путь решения наших проблем со строительными объектами или же не допустить проблем в нашей стране.

К итогу можно подвести, что актуальность данной темы показывает не только определенные трудности в доктрине, но и основательной подготовке к этой проблеме, анализа настоящих норм в законодательстве РФ, регистрацию сделок с этими объектами и регистрацию данных объектов в целом.

Объект и предмет изучения: объектом данной работы является объект незавершенного строительства, правовые действия связанные с ним, сделки, раскрытие понятий, выявление собственника и регистрацию объектов.

Помогут изучить данный объект нормы российского законодательства, конкретно нормы гражданского, жилищного, земельного, градостроительного законодательства, которые составляют базу правового положения и правового регулирования оборота объектов незавершенной постройки.

Цель изучения работы включает в себя правовой режим объектов незавершенного строительства, рассмотрение и изучение в разных аспектах доктрину, теорию объектов незавершенной постройки. Важным изучением является темы, регистрация данным объектов и вопрос не менее интересный, кто же является собственником незавершенной постройки.

Выявив цели изучаемой темы, можно определить и задачи исследования бакалаврской работы:

¹ Макушина Н. Правовая основа объектов незавершенного строительства в Германии / Н.Макушина // Право. – 2019. – № 4. – С. 132 – 137.

1. Изучение истории развития объектов незавершенного строительства, развитие в истории регистрации и определении собственника объектов незавершенного строительства;
2. Рассмотрение понятия объекта незавершенного строительства;
3. Изучение проблем установления собственника объекта незавершенного строительства на земельном участке;
4. Исследование особенностей государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства;
5. Анализ особенностей совершения некоторых сделок с объектами незавершенного строительства

1 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1 История развития правового регулирования объектов незавершенного строительства

История изучаемых объектов начинается в СССР. Объекты незавершенного строительства не являлись предметом сделок, а лишь рассматривались как материалы или труд.

В соответствии с Гражданским кодексом РСФСР 1922 г. основанием для осуществления строительства являлся договор о предоставлении городского участка под застройку, который заключался коммунальным отделом с кооперативным объединением или иным юридическим лицом, а равно с гражданином. Такой договор именовался «договор о праве застройки» и должен был быть совершен в нотариальной форме. На основании договора о праве застройки застройщик не приобретал прав собственности на возведенные на земельном участке здания, строения, сооружения, соответственно не мог отчуждать построенные объекты или иным образом распоряжаться ими.¹

Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» установлено право граждан СССР купить или построить для себя на праве личной собственности жилой дом. Пунктом 2 Указа установлено, что отвод гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов производится в бессрочное пользование.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 2 февраля 1949 г. «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»⁸ признаны утратившими силу ст.ст. 71-84-В Гражданского кодекса РСФСР

¹ Лапач В. Система объектов гражданских прав / В. Лапач // Законность. – 2017. – № 6. – С. 113 – 116.

1922 года. Именно указанные статьи устанавливали право застройки и регулировали отношения по застройке. С выходом настоящего Указа право застройки как самостоятельное вещное право перестало существовать, а граждане приобрели право собственности на построенные или приобретенные ранее жилые дома.

Постановлением Пленума Верховного суда СССР 1981 г. №4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом»¹⁰ разъяснено, что «право собственности на жилой дом, построенный лицом на отведенном ему в установленном порядке земельном участке и принятый в эксплуатацию, возникает с момента его регистрации в исполкоме местного Совета. До окончания строительства дома вопрос о замене лица, которому выделен земельный участок, другим лицом может быть разрешен лишь местным Советом народных депутатов, выделившим этот земельный участок».

В с п. 2 названных Правил договор подряда заключался заказчиком с генеральным подрядчиком на весь период нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений или их очередей (в дальнейшем — объекты строительства), включенных в план капитального строительства и имеющих утвержденные в установленном порядке титульные списки.

Постановлением Совета Министров СССР от 16 октября 1979 г. №94014 было утверждено Положение о порядке передачи предприятий, объединений, организаций, учреждений, зданий и сооружений. Данным документом был утвержден момент о том, имеют ли право органы исполнительной власти принимать правовые документы о передаче объектов незавершенного строительства и могут ли они передавать их от одних государственных органов другим или государственным организациям или общественным учреждениям.¹

¹ Зорина, З.А Имущественное право : учебник / З.А. Зорина. — М.: Статут, 2017.-272 с.

Постановлением Совмина СССР 1987 г. №1123 было добавлено, что предприятия, объединения и организации, переведенные на полный хозяйственный расчет и самофинансирование, имеют право передавать здания и сооружения самостоятельно.

С конца 80-х предприятия, объединения, организации получили возможность самостоятельно отчуждать здания и сооружения. По приватизации объекты незавершенного строительства были включены в гражданский оборот как объекты недвижимости.

Указом Президента РФ от 10 июня 1994 г. «О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов»²⁰ утверждено Положение о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов. Не завершенные строительством жилые дома, находящиеся в государственной собственности, хозяйственном ведении предприятий и в оперативном управлении организаций и учреждений, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из бюджета государства должны подлежать передаче для завершения строительства или продаже.¹

Указом Президента РФ от 16 мая 1997 г. №485 рассматривалось, что при приватизации объектов право собственности на них может быть зарегистрировано в определенных ситуациях, если заявителем представлены документы, подтверждающие узаконение соответствующего объекта незавершенного строительства, право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, разрешение на строительство, а также описание объекта незавершенного строительства.²

¹ Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 118 "О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов" // Собрание законодательства РФ, 13.06.1994, №7, ст. 693.

² Зайцев О.В. Современные проблемы доктрины гражданского права: учебник / О.В. Зайцев – М.: Статут, 2017.-400 с.

В соответствии со ст. 25 Закона «О государственной регистрации» прав на объект незавершенного строительства регистрируется в тех этапах, когда необходимость для совершения сделки с объектом.

Использование таких способов использовались в практике Высшего Арбитражного Суда РФ. Рассматривая спор по иску прокурора о признании недействительным договора купли-продажи не завершенного строительством объекта, суд указал, что «на участке возведен фундамент и стены дома. Перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно. Следовательно, данный объект является объектом недвижимости.

Программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год была приватизация только законсервированных объектов и объектов незавершенного строительства, для которых уже давно истекли нормативные сроки строительства.

Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. регулирует передачу или продажу не завершенных строительством жилых домов, строительство которых закончилось или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования.

Речь идет о продаже только тех объектов незавершенного строительства, строительство которых на момент отчуждения не осуществляется ни силами собственника, ни силами подрядчика.

Для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом необходимо наличие одновременно трех условий:

- 1) объект незавершенного строительства должен быть неразрывно связан с землей, и его перемещение без несоразмерного ущерба назначению не может быть осуществлено;
- 2) объект незавершенного строительства не должен являться предметом действующего договора строительного подряда;
- 3) лицу, которое в силу п. 1 ст. 218 ГК РФ приобретает право собственности на создаваемый объект, необходимо до завершения его создания совершить сделку с объектом незавершенного строительства.

Часть не завершеного строительством объекта может быть предметом сделки, и право на нее может быть зарегистрировано только в том случае, если выделенная часть не завершеного строительством объекта может быть самостоятельным объектом строительства, т.е. может быть самостоятельно достроена как силами собственника, так и с привлечением подрядчика и в установленном порядке сдана в эксплуатацию.¹²

1.2 Правовая характеристика объектов незавершенного строительства

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

В соответствии с положениями ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями.³

При этом согласно положениям ГК РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно).⁴

Сведения об объектах незавершенного строительства наряду со сведениями об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, вносятся в рамках государственного кадастрового учета

¹ Указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 12.05.2016) "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" // Собрание законодательства РФ, 19.05.1997, № 20, ст. 2240

² Фудашкин В. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество / В. Фудашкин // Юридические науки. – 2017. – № 2. – С. 159 – 163.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // "Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // "Российская газета", № 238-239, 08.12.1994.

недвижимого имущества в Единый государственный реестр недвижимости, что также позволяет делать выводы об отнесении объектов незавершенного строительства к объектам недвижимости.

При этом объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

Что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем по крайней мере полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (п. 38).

В Постановлении также было разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.¹

Рассмотрим основные причины приостановки строительства объектов:

1. Начатое в 1980-1990 годах и незавершенное строительство достаточно крупных зданий и сооружений. Одна из основных причин это резкое сокращение объема инвестиций из федерального бюджета. В то же время ситуация усугублялась отсутствием средств на консервацию и охрану таких объектов, в связи с чем многие из них в течение ряда лет находятся незащищенные, открытые и, как следствие, строительные конструкции

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021)
// Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.

становятся непригодными для использования. Это приводит к постоянной потере понесенных затрат.¹

2. Дефолт 1998 года, когда многие инвестиционные проекты были одновременно заморожены.

3. Экономический кризис 2008-2010 годов вызвал новый скачок объемов незавершенного строительства. В России это выявилось ростом стоимости кредитов, что дало сначала, по жилищному строительству и затормозило развитие строительной отрасли в целом.

4. Потенциальное долгосрочное строительство, или проблема “обманутых дольщиков”. В России 80% нового жилья строится по схеме долевого строительства, то есть с привлечением будущих собственников к строительству объекта.²

Потенциальное долгосрочное строительство относится к объектам, на которых в настоящее время ведутся строительные работы, однако они ведутся нерегулярно, с задержками, и в этом существует высокая вероятность замораживания строительства. Причины, по которым строительные компании не выполняют свои обязательства перед дольщиками, следующие:

- банкротство, которое может произойти на фоне неблагоприятной экономической ситуации или нестабильности деятельности конкретной строительной компании;
- при возведении объекта строительные материалы могут подорожать, нормативные расчеты на строительно-монтажные работы могут измениться, что может повлечь за собой необходимость дополнительного финансирования и, как следствие, остановку строительных работ;
- включение в договор дополнительных условий, не согласованных с акционерами, из-за чего им приходится платить немалые суммы;

¹ Семенова Е. Особенности правового регулирования объектов незавершенного строительства / Е. Семенова // Русский вестник. – 2018. – № 3. – С. 34 – 36.

² Мирошниченко Ю. Проблемы определения понятия и выделения признаков объекта незавершенного строительства / Ю. Мирошниченко // Право. – 2019. – № 1. – С. 14 – 17.

- подписание договоров, не соответствующих требованиям (например, вместо договора долевого строительства подписывается предварительный договор купли-продажи);
- продажа недвижимости от имени известной строительной компании, но фактическое подписание договора с другим застройщиком (чаще всего это ненадежная компания, которая оказывается несостоятельной);
- установление платы за дополнительные метры (это связано с отсутствием на момент строительства проектной документации, в которой была бы указана точная площадь квартиры);
- двойная продажа недвижимости (например, одновременно риэлторским компаниям и дольщикам, в результате чего одна и та же квартира может быть продана сразу двум людям).

Первые три причины являются следствием политических и экономических преобразований в стране. Четвертая причина - следствие недостаточной и несвоевременной проработки вопросов регулирования отношений в сфере инвестирования в строительство жилой недвижимости.

С января 2017 года в РФ был сформирован государственный компенсационный фонд долевого строительства. Главной целью фонда является выплата компенсаций акционерам по договорам долевого участия в случае банкротства застройщика. Любой застройщик, привлекающий денежные средства по договорам долевого участия, должен вносить взносы в государственный компенсационный фонд долевого строительства. Деньги, накопленные в этом фонде, будут использованы исключительно для выплаты компенсаций обманутым соинвесторам в случае банкротства застройщика или для вложения денег для окончания строительства. В последнем случае это имеет возможность иметь экономическую поддержку или же кредит новому застройщику, который возьмет на себя обязательства по завершению строительства сложного объекта. Для перспективных инвесторов это означает значительное снижение риска инвестирования в покупку квартир в

новостройках. Во-первых, есть реальный шанс достроить дом, даже когда застройщик обанкротился.

Во-вторых, этими частными фондами будут управлять не частные страховые компании, а государственная структура. Согласно закону, с января 2017 года при регистрации каждого нового договора долевого участия Федеральная служба государственной регистрации, Росреестр направит в фонд запрос об уплате или неуплате обязательных взносов по настоящему соглашению. Таким образом, застройщикам будет предложено своевременно вносить взносы в компенсационный фонд, а дольщикам - обеспечить реальную финансовую защиту своих прав. Закон распространяется только на новостройки, где первый договор долевого участия был заключен после 1 января 2017 года, поэтому проблема “обманутых дольщиков” в России остается нерешенной.

По данным рабочей группы по защите прав вкладчиков и соинвесторов Президиума Генерального совета партии “Единая Россия”, по состоянию на 1 января 2017 года в России насчитывалось 928 проблемных жилых объектов, а число обманутых соинвесторов составляло около 132 000. Некоторые из них ждут своего жилья по десять и более лет. Компенсационный фонд долевого строительства является одним из инструментов, с помощью которого государство планирует если не предотвратить появление обманутых дольщиков, то хотя бы устранить опасность оставить людей без квартир из-за краха застройщиков.¹

¹ Зорина, З.А Имущественное право : учебник / З.А. Зорина. — М.: Статут, 2017.-272 с.

2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Проблема установления собственника объектов незавершенного строительства

В правовой доктрине и практике судов есть один вопрос, который не конца проработан законодателями. Данная проблема рассматривается как об определении владельца объекта незавершенной постройки: о правах клиента и подрядчика на данный объект.

В соответствии с положениями в законодательстве, по договору подряда, который заключается на изготовление вещи, подрядчик передает права на нее клиенту.

Определенные правовые трудности вызывает определение субъекта права собственности до передачи такого объекта в установленном правовом порядке, 753 статьей ГК РФ, а также еще с момента передачи и до государственной регистрации права на объект. Подрядчик передает права клиенту на изготовление объекта.¹

Говоря об объектах незавершенной постройки, возможно заявить, собственно что этот объект утверждается как общая недвижимая вещь, конечно же и до государственной регистрации прав на него. Уметь выявлять владельца такого объекта до передачи его клиенту исходя из использования правил о собственности на совокупность строительных материалов, нельзя.

Если клиент уклоняется от принятия выполненной работы, то по истечении месяца со дня, когда согласно договору подряда результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика подрядчик имеет право продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021)
// Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.

Подрядчик не может претендовать на право собственности на вновь созданную вещь, ибо по соглашению строительного подряда, он обязуется выстроить объект не для себя, а для клиента. Что касается такого, когда подрядчик приобретает право продажи чужой вещи, то в этом случае имеется ввиду, что данная вещь принадлежит на праве собственности заказчику или иному лицу.

Следует обозначить, что согласно принципу связи судьбы земельного участка, с оказавшимися на нем объектами недвижимого имущества, клиент обладает в собственности или ином вещном праве землю, то приобретает права на объект незавершенного строительства, оказавшимися на конкретном участке до этапа передачи такого объекта заказчику. Отсюда подрядчик приобретает право владения и неполного пользования этим объектом в целях проведения работ по его достройки.¹

В том случае, когда последним этапом становится выполнения постановки на кадастровый учет он приобретает признаки индивидуально-определенной вещи, и является особым основанием приобретения права собственности подрядчиком на объект незавершенного строительства.

Когда клиент не выполняет своей обязанности заплатить установленную в договоре стоимость. В предоставленном случае смысл имеет удержание объекта как метод обеспечения обязательства по соглашению.

Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо иному лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме

¹ Автономов, А.С. Недвижимость. Сравнительно-правовое исследование: Научно-практическое пособие» / отв. ред. С.П. Кубанцев. – М.: Юридическая фирма Контракт, 2016. – 301 с.

и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом (ст. 360 ГК РФ).

Одни суды считают, что собственно Гражданский кодекс РФ не учитывает возможности подрядчика удержать объект незавершенной постройки, следовательно, аналогичное право у него отсутствует, отсюда подобное удержание расценивается судами, как несоблюдение подрядчиком обязательств по заключенному соглашению.

Изучив практику по нашей проблеме, стоит сказать, что отношения которые проявляются между заказчиком и подрядчиком, между клиентом и другими людьми, выполняющими строительные работы, обязаны регулироваться договором, заключенным между обозначенными субъектами. Предметом этого договора выступает выполнение соответствующих работ за вознаграждение. Право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации права на него, для совершения сделки с таким объектом не имеет значения, тот факт прекращен ли договор строительного подряда или нет.¹

Приобретение права собственности или иного вещного права на созданный объект недвижимого имущества осуществляется на основании пункта 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке, при условии соблюдения в ходе строительства градостроительных и строительных норм и правил. К «иному недвижимому имуществу» относятся объекты незавершенного строительства.

¹ Семенова Е. Особенности правового регулирования объектов незавершенного строительства / Е. Семенова // Русский вестник. – 2018. – № 3. – С. 34 – 36.

Право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. Значит, лицо, которое осуществило постройку указанного объекта, имеет право по своему усмотрению совершать любые действия в отношении объекта незавершенной постройки (ст. 209 ГК РФ) с момента государственной регистрации права собственности на него.

Когда застройщик получает право собственности на незавершенный строительством объект, созданный на участке, выделенном ему под строительство, только тогда, когда он производил строительство объекта своими силами либо с привлечением подрядчика, впрочем, строил при этом для себя, а не для третьих лиц. В этом случае право собственности регистрируется только на застройщика, осуществившего строительство для себя.¹

Застройщику для того, чтобы зарегистрировать право собственности на объект незавершенной постройки необходимо представить любой документ, устанавливающий отсутствие вещных прав третьих лиц на указанный объект.

Кредиторы в этом случае имеют лишь право взыскания денежных средств в соответствии с условиями договора, на основании которого эти средства предоставлялись.²

Данное положение распространяется на подрядчика и иных лиц, принимающих участие в строительстве объекта, но не имеющих при этом цели приобретения прав на созданный объект.

До передачи постройки клиенту подрядчик обладает правом владения объектом незавершенной постройки. С этапа регистрации объекта у заказчика появляется право собственности на данный предмет. В случае, если клиент уходит от принятия выполненной по договору работы, право подрядчика продать итог работы, как определенный способ защиты прав

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Специальное приложение к "Вестнику ВАС РФ", № 10, 2003 (ч. 1)

подрядчика по договору строительного подряда, и одновременно является индивидуальным основанием для приобретения подрядчиком права там же собственности на объект незавершенного строительства.¹

2.2 Особенности государственной регистрации объектов незавершенного строительства

Объекты незавершенного строительства необходимо направить на кадастровый учет и зарегистрировать эти права. Данные действия осуществляются на основании разрешения на строительство и правоустанавливающего документа на земельный участок. Если для строительства объекта не требуется разрешение на строительство (объекты индивидуального жилищного строительства, гаражи и др.), то учет и регистрация прав проводятся на основании технического плана и документа на земельный участок.

При осуществлении государственной регистрации прав на создаваемый, созданный или реконструируемый объект недвижимого имущества рекомендуется удостовериться, что объект недвижимого имущества не является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право.²

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в установленных законом случаях в ином установленном законом

¹ Газетдинов, Н.И. Практика регистрации недвижимости / Н.И. Газетдинов. – Казань: Издательство Казанского университета, 1990. – 96 с.

² Шалагинов К. Правовой режим объекта незавершенного строительства / К. Шалагинов // Недвижимость. – 2019. – № 5. – С. 144 – 147.

порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.¹

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за данным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Документом, удостоверяющим выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструируемого, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена в соответствии с частью 12 статьи 55 Градостроительного кодекса постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 года № 698 "О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается на основании правоустанавливающих документов на земельный участок.

В связи с этим рекомендуется при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав на созданный объект недвижимого имущества, устроить проверку на наличие прав заявителя на земельный участок. Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке.

Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации.

Индивидуальный предприниматель на основании пункта 4 статьи 445 ГК обратился в арбитражный суд с иском к акционерному обществу о понуждении последнего заключить с ним договор аренды здания сроком на 25 лет на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Возражая против предъявленного иска, акционерное общество в ходе судебного разбирательства заявило, что, поскольку договор аренды здания сроком на 25 лет, который это общество обязалось заключить с предпринимателем, подлежал обязательной государственной регистрации, то в соответствии с пунктом 2 статьи 429 ГК и сам предварительный договор также подлежал такой регистрации. Однако он не был зарегистрирован и, следовательно, на основании пункта 3 статьи 433 ГК должен считаться незаключенным. Поэтому требования истца не подлежат удовлетворению, т.к. основываются на незаключенном предварительном договоре.¹

Арбитражный суд первой инстанции отказал истцу в удовлетворении иска, отметив, что на основании пункта 2 статьи 429 ГК предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Поскольку договор аренды здания подлежал государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 651 ГК, то и предварительный договор также подлежал государственной регистрации. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иск о понуждении заключить договор аренды, указав, что в силу пункта 2 статьи 429 ГК к предварительному договору применяются

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021)
// "Российская газета", № 238-239, 08.12.1994.

только правила о форме основного договора. Установленное пунктом 2 статьи 651 ГК условие об обязательной государственной регистрации договора аренды здания или сооружения на срок не менее одного года не является элементом формы этого договора. Предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор аренды здания, подлежащий государственной регистрации, не является также и сделкой с недвижимостью, исходя из требований статьи 164 ГК. Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.

С учетом изложенного суд кассационной инстанции признал, что предварительный договор не подлежал государственной регистрации.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик вправе гарантировать подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.¹

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

3) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

¹ Аванесов, Э.В. Проблемы защиты собственности в гражданском праве и уголовном процессе: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03, 12.00.09 / Эдуард Ваагенович Аванесов. – М., 1993. – 26 с.

4) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется .

Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется разрешение на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном, где проживают люди и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

1. документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
2. правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке.

Обязательным приложением к представляемым документам является кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества.

Представление кадастрового плана земельного участка не требуется в случае, если:

1. право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Законом порядке;

2. указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;

3. для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство либо указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного

строительства, являются технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство. До 1 января 2010 года технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание.

Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на объект недвижимого имущества запрещается.

Объект недвижимости может создаваться несколькими лицами. В этом случае созданный объект недвижимого имущества поступает в общую долевую собственность, если законом не предусмотрено образование совместной собственности.

Согласно пункту 1 статьи 18 Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В связи с этим при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, государственному регистратору рекомендуется проверить наличие в разрешении на строительство, разрешении на ввод в эксплуатацию, а также в иных документах, необходимых для государственной регистрации прав,

сведений обо всех участниках общей собственности на создаваемый или созданный объект недвижимости.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

В случае, если на земельном участке, находящемся в долевой собственности, расположен объект недвижимого имущества, созданный или создаваемый одним из участников долевой собственности, при проведении правовой экспертизы документов государственному регистратору рекомендуется проверить отсутствие возражений других участников долевой собственности против возникновения права собственности у участника долевой собственности, непосредственно осуществившего постройку, и согласие остальных участников долевой собственности на использование таким образом земельного участка.

Сам по себе прецедент истечения срока аренды без документального доказательства его расторжения и возврата земельного участка арендодателю, а еще внесения надлежащих записей о расторжении в ЕГРН не говорит о прекращении арендных отношений. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Истечения срока аренды не запрещает проведению регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды ОНС, если нет документального доказательства его расторжения.

Из законодательства можно сделать обобщение, что до этапа ввода в использование ОНС признается самостоятельным объектом недвижимости, но без способности образования в нем других объектов недвижимости. Снятие с учета ОНС и регистрация остановки прав будут совершены органом регистрации в одно и тоже время с регистрацией прав на разработанный объект при его вводе в эксплуатацию. Предоставление каких-либо отдельных

заявлений о снятии с учета ОНС и ликвидирование на него прав не требуется.

Снятие с учета и остановка прав на такой ОНС выполняется по заявлению его собственника, а если права на строящийся объект не были зарегистрированы, то снятие с учета объекта возможно по заявлению собственника земельного участка. Документом, подтверждающим прекращение существования ОНС, считается сам акт обследования объекта, подготовленный кадастровым инженером.¹

¹ Киндеева, Е. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства / Е. Киндеева // Право. – 2018. – № 1 (6). – С. 83 – 94.

3 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Рассмотрение этого вопроса в призме зарубежного опыта, правового регулирования отношений, связанных со строительными работами, позволяет рассматривать проблему под другим углом, одним взглядом. Каждая страна имеет определенную процедуру работы с незавершенным строительством.

В современной Германии правовая доктрина гласит, что отношения, выходящие из строительного контракта, содержатся в подразделе 1 раздела 9 "договор найма и аналогичные контракты" немецкого гражданского заказа.

Рассмотрим основные моменты, права подрядчика гарантированы денежного вознаграждения при реализации следующее: стороны договора строительства могут предоставить гарантии в договоре, стороны договора определяют самостоятельно в момент предоставления гарантии, а Размер залога определяется Размер вознаграждения.

Во избежание злоупотреблений со стороны недобросовестных заказчиков в случае несоблюдения заказчиком сроков поставки гарантии законодатель предоставил подрядчику право расторгнуть договор строительства в одностороннем порядке, заранее уведомив об этом Заказчика.

Заказчик имеет право объявить и назначить подрядчику срок, который он сам определил для устранения недостатков или проблем, заявив, что по истечении этого срока он откажется согласиться на устранение недостатков. Установление предельного срока не является обязательным, если недостатки не могут быть устранены или если подрядчик отказывается их устранить, или если особые интересы клиента требуют немедленного прекращения контракта или сокращения вознаграждения подрядчика.

Расторжение договора не допускается, если недостатки лишь незначительно уменьшают стоимость или пригодность продукта для использования.

Если недостатки продукта обусловлены обстоятельствами, за которые несет ответственность подрядчик, заказчик вместо расторжения контракта или снижения вознаграждения может потребовать компенсацию за ущерб, возникший в результате нарушения контракта.

Если подрядчик оспаривает приемлемость заявления о прекращении работы на том основании, что он выполнил работу вовремя, бремя доказывания ложится на него.

Стоит также отметить, что аналогичной конструкции в российском гражданском праве нет, несмотря на то, что с учетом специфики строительного контракта она могла бы значительно сократить количество юридических споров, а также сократить количество недобросовестных заказчиков

Тем не менее, этот дизайн обеспечения гарантии также имеет недостаток в увеличении размера инвестиций, необходимых для начала строительства.

- Специальный пятилетний срок исковой давности для споров, связанных со строительным договором.¹

Можно привести пример незавершенного проекта в Германии-Стендальской АЭС. Эта структура представляет собой недостроенную атомную электростанцию в Восточной Германии в 100 км к западу от Берлина.

Началось его строительство по советскому проекту на базе реакторов ВВЭР-1000/320. Строительство станции было прекращено в 1991 году, когда правительство Германии решило сократить ядерную энергетику.

В настоящее время завершается демонтаж реакторных офисов станции, на части территории работает целлюлозно-бумажный завод Zellstoff Stendal GmbH. Это один из редких примеров повторного использования незавершенных АЭС.

¹ Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) // Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб.- М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. VIII - XIX, 1 - 715.

В соответствии с настоящим законодательством Республики Казахстан деление имущества на движимое и недвижимое имущество основывается на его отличительных характеристиках и свойствах этого же имущества. Таким образом, сила связи с Землей и неподвижность недвижимого имущества контрастируют с подвижностью движимого имущества. Это различие, несмотря на то, что оно основано на естественных качествах вещей, имеет юридическое значение, юридические последствия, поскольку позволяет отличать движимое имущество от недвижимого имущества.

Статья 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан касается недвижимого имущества: земельных участков, зданий, сооружений, многолетних насаждений и другого имущества, прочно связанного с землей, то есть объектов, движущихся без ущерба, несоразмерного их назначению, не представляется возможным.

В статье 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан не содержится исчерпывающего перечня этих объектов. С точки зрения здравого смысла мы можем предположить, что незавершенные объекты-это недвижимость. Но пункт 4 статьи 236 Гражданского кодекса Республики Казахстан гласит, что до завершения создания недвижимого имущества и в соответствующих случаях его государственной регистрации к имуществу применяются правила владения материалами и другим имуществом, из которого создается недвижимое имущество. Из этой нормы ясно следует, что законодатель для текущего строительства установил режим движимого имущества и рассматривает его как набор движимых материалов. В свою очередь, продолжающееся строительство прочно связано с землей, которая подчиняется другому режиму-режиму недвижимости. Различия в правовой природе (режим) этих объектов создает много проблем на практике. Часто земля передается под залог, но продолжающееся строительство не является предметом залога. При подаче заявки на выкуп земли юридическая судьба продолжающегося строительства неясна.

Например, признание текущего строительства движимого имущества означает, что гарантия земли не распространяется на текущее строительство, а законная судьба текущего строительства не зависит от законной судьбы земли. Однако продолжающееся строительство прочно связано с землей.

В связи с этим при подаче заявления на выкуп возникает проблема реализации и перехода прав на землю, которая находится в залоге.

В Дагестане строится 618 объектов, которые перечислены как недостроенные, фактически достроены, но не рассчитаны на ввод в эксплуатацию. Об этом в понедельник сообщил глава Дагестана Сергей Меликов.

В настоящее время в Дагестане реализуется пилотный проект "продолжающееся строительство в Республике Дагестан". Согласно Меликов, общая стоимость объектов строительства в регионе составляет около 41,4 млрд рублей, по рекомендации Счетной палаты Российской Федерации, органами власти Республики приняты обновленные планы, чтобы уменьшить количество объектов строительства с конкретными сроками, завершена инвентаризация всех объектов на всех уровнях Республиканской (861 объектов) и Муниципальной (493 объекты).

"Результаты инвентаризации показали, что из 1354 строящихся объектов 618 являются объектами, которые завершили цикл строительства, но не документированы законным образом для сдачи. При этом некоторые из этих объектов уже фактически эксплуатируются, это около 100 объектов", - сказал Меликов на онлайн-конференции "Борьба с незавершенным строительством как движущей силой развития регионов", организованной Счетной палатой РФ.

Глава региона подчеркнул, что на ряде объектов выявлено несоответствие имеющейся документации, в том числе по объему выполненных работ, а также фактическим расходам. "К сожалению, факты, о которых я говорю, безусловно, могут быть объектами преступного вторжения, кражи, мошенничества и других. То есть здесь речь идет не

только о самих объектах незавершенного строительства, но и о том, что это может нанести ущерб репутации республики, ведь недобросовестные чиновники могут использовать ее в корыстных целях", - сказал он.¹

Рассмотрим законодательство о незавершенных зданиях в Дубае.

Шейх Мохаммед Аль Мактум, вице-президент, премьер-министр Объединенных Арабских Эмиратов и правитель Дубая, издал указ № 33 от 2020 года о переименовании специального Комитета по незавершенным и отмененным проектам недвижимости в Дубае, созданного указом № 33 2013.

Согласно указу, комитет отныне будет носить название специального суда по урегулированию отмененных проектов недвижимости в эмирате Дубай и урегулированию связанных с ними прав. Новое название заменит старое название комитета во всем законодательстве Дубая.

Председатель судебного совета Дубая назначает председателя и членов нового специального суда, определяет правила его заседаний, решений и судебных процессов. Указ уполномочивает суд рассматривать и разрешать все споры, жалобы и апелляции, по которым предыдущий комитет не вынес окончательных решений или решений. Суд также будет рассматривать и регулировать споры и жалобы, возникающие в связи с незавершенными, отмененными или ликвидированными проектами недвижимости.

Суду конечно же установили, чтобы они решали споры, которые не разрывны связаны с незавершенными постройками, которые ранее были отменены.²

¹ Лавренова А. Зарубежный опыт объектов незавершенного строительства / А. Лавренова // Юридические науки. – 2018. – № 9. – С. 165 – 169.

² Карнушин, В.Е. Зарубежный опыт с недвижимостью: учебное пособие для вузов / В.Е. Карнушин – М.: Изд-во Юрайт, 2021. – 80 с.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С помощью общенаучных и частнонаучных способов знания был изучен исторический нюанс правового регулирования объектов незавершенного строительства, на основании чего был изготовлен вывод, что в СССР не был до конца развит институт незавершенного строительства, законодательство не четко регламентировало действия подрядчиков и клиентов. Быстрая смена законодательства не смогла приспособить производителей к технологии подряда. Условия зарождающейся рыночной экономики привели к надобности широкого применения в гражданском обороте объектов незавершенного строительства. В общих понятиях недостаточной правовой регламентации и недоступности единого осознания правовой природы таких объектов, оборот объектов незавершенного строительства вызывал конкретные трудности.

При изучении правового режима недвижимого имущества было выделено понятие и основные проблемы, связанные с объектами незавершенного строительства. Объекты незавершенного строительства, то есть объекты, строительство которых не завершено, отнесены к объектам капитального строительства наряду с зданиями, строениями, сооружениями.

При этом согласно положениям Гражданского кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно).

Отдельное внимание уделено вещным правам на объект незавершенного строительства – вопросу об установлении собственника указанного объекта.

По данному вопросу в ходе исследования сделаны следующие выводы. Собственник объекта незавершенного строительства будет устанавливаться в зависимости от способа возникновения прав на объект:

1. При разработке объекта незавершенной постройки для себя, собственником будет выступать лицо, создавшее данный объект в установленном законом порядке;

2. При создании объекта незавершенного строительства по договору, собственником объекта будет выступать клиент.

Подрядчик в свою очередь обладает только правом владения данным объектом незавершенного строительства.

Также очень важно понимать, кому на праве собственности принадлежит земля, на которой стоит объект. Если земельный участок, на котором располагается объект незавершенного строительства, принадлежит заявителю на праве собственности, то государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляется на основании документов, которые подтверждают право заявителя на данный земельный участок, а также разрешения на строительство.

Правовая норма, выражающаяся в статье 712 ГК РФ, не учитывает нормы, устанавливающие право подрядчика реализовать объект подряда в том случае, когда итог, предусмотренный договором, не достигнут, т.е. имеется объект незавершенной постройки. Единообразного расклада по данному вопросу в судебной практике не сформировалось.

При осуществлении государственной регистрации прав на создаваемый, созданный или реконструируемый объект недвижимого имущества рекомендуется удостовериться, что объект недвижимого имущества не является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Руководствуясь вышеизложенным, можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства – это особый объект недвижимого имущества, который обладает специфическими признаками, отличающими его от других объектов недвижимости, а также особым правовым режимом. Однако до настоящего времени в законодательстве отсутствует достаточная правовая регламентация, а также в судебной практике единообразного подхода к пониманию правовой природы объектов незавершенного строительства не сложилось.

Также был рассмотрен зарубежный опыт и анализ законодательства иностранных государств по объектам незавершенного строительства.

Подытожить вышеизложенным, можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства – это предмет многих фактов и аргументов, включающих правовые доктрины, практики и анализ фактов и законов с специфическим правовым режимом.

Однако до настоящего времени в законодательстве отсутствует достаточная правовая регламентация, а также в судебной практике единообразного подхода к пониманию правовой природы объектов незавершенного строительства не сложилось.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, № 44, ст. 4147
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
5. Указ Президента РФ от 10.06.1994 № 118 "О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов" // "Собрание законодательства РФ", 13.06.1994, № 7, ст. 693
6. Указ Президента РФ от 16.05.1997 N 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 12.05.2016) "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами" // "Собрание законодательства РФ", 19.05.1997, № 20, ст. 2240
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 2 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", № 8, август, 2015
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Специальное приложение к "Вестнику ВАС РФ", 10, 2003 (ч. 1)

9. Модельный закон о праве собственности и его защите (Принят в г. Санкт-Петербурге 17.05.2012 Постановлением 37-9 на 37-ом пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ)

10. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18.08.1896 (ред. от 02.01.2002) // Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб.- М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. VIII - XIX, 1 - 715.

Учебная и научная литература:

11. Аванесов, Э.В. Проблемы защиты собственности в гражданском праве и уголовном процессе: автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03, 12.00.09 / Эдуард Ваагенович Аванесов. – М., 1993. – 26 с.

12. Автономов, А.С. Недвижимость. Сравнительно–правовое исследование: Научно–практическое пособие» / отв. ред. С.П. Кубанцев. – М.: Юридическая фирма Контракт, 2016. – 301 с.

13. Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 1.-390 с.

14. Гонгало, Б.М. Гражданское право: учебник. В 2 т. / Б.М. Гонгало. Т. 2. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2017.-.300 с

15. Дадаева, В.И. Обеспечение защиты недвижимости в гражданском судопроизводстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09 / Валентина Ивановна Дадаева, 2018. – 19 с.

16. Зорина, З.А Имущественное право : учебник / З.А. Зорина. — М.: Статут, 2017.-272 с.

17. Карнушин, В.Е. Зарубежный опыт с недвижимостью: учебное пособие для вузов / В.Е. Карнушин – М.: Изд–во Юрайт, 2021. – 80 с.

18. Шумилов, В.М. Правоведение : учебник / В.М. Шумилов. – М. : ТК Велби : Проспект, 2017. – 272 с.

Публикации из научных журналах:

19. Горюбов Д. Правовое регулирование объектов незавершенного строительства в Германии / Д. Горюбов // Право. – 2017. – № 8. – С. 14 – 17.
20. Газетдинов, Н.И. Практика регистрации недвижимости / Н.И. Газетдинов. – Казань: Издательство Казанского университета, 1990. – 96 с.
21. Журов К. Регистрация земельных участков и объектов на нем / К. Жуков // Право. – 2017. – № 3. – С. 4 – 6.
22. Зайцев О.В. Современные проблемы доктрины гражданского права: учебник / О.В. Зайцев – М.: Статут, 2017. – 400 с.
23. Киндеева, Е. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства / Е. Киндеева // Право. – 2018. – № 1 (6). – С. 83 – 94.
24. Лавренова А. Зарубежный опыт объектов незавершенного строительства / А. Лавренова // Юридические науки. – 2018. – № 9. – С. 165 – 169.
25. Лапач В. Система объектов гражданских прав / В. Лапач // Законность. – 2017. – № 6. – С. 113 – 116.
26. Макушина Н. Правовая основа объектов незавершенного строительства в Германии / Н. Макушина // Право. – 2019. – № 4. – С. 132 – 137.
27. Мирошнченко Ю. Проблемы определения понятия и выделения признаков объекта незавершенного строительства / Ю. Мирошнченко // Право. – 2019. – № 1. – С. 14 – 17.
28. Семенова Е. Особенности правового регулирования объектов незавершенного строительства / Е. Семенова // Русский вестник. – 2018. – № 3. – С. 34 – 36.
29. Федоров И. История СССР в строительном аспекте / И. Федоров // Юридические науки. – 2018. – № 7. – С. 183 – 194.

30. Фудашкин В. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество / В. Фудашкин // Юридические науки. – 2017. – № 2. – С. 159 – 163.

31. Шалагинов К. Правовой режим объекта незавершенного строительства / К. Шалагинов // Недвижимость. – 2019. – № 5. – С. 144 – 147.