

УДК 347

МЕСТО ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Гализдра Алина Александровна,

бакалавр, Высшая школа юриспруденции и судебно-технической экспертизы;
Гуманитарный институт; Санкт-Петербургский политехнический университет Петра
Великого. Санкт-Петербург. E-mail: galizdra.aa@edu.spbstu.ru

Аннотация

В статье исследуется фундаментальная проблема правовой природы объекта незавершенного строительства (ОНС) и его места в системе объектов гражданских прав. Анализируется эволюция признания ОНС самостоятельным видом недвижимого имущества, раскрывается его дуалистическая природа через категорию «динамической вещи». Особое внимание уделяется практическим последствиям теоретической квалификации ОНС: вопросам оборотоспособности, соотношению с земельным участком, проблемам самовольного строительства, банкротства застройщика и налогообложения. Автор приходит к выводу, что ОНС занимает уникальное место в системе недвижимых вещей, требуя специального правового регулирования, отличного от режима завершенных зданий и сооружений. Предлагается легальное закрепление особенностей ОНС в рамках отдельной структурной единицы гражданского законодательства.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, недвижимое имущество, правовая природа, динамическая вещь, самовольная постройка, оборотоспособность, банкротство застройщика, государственная регистрация.

PLACE OF UNCONSTRUCTED PROPERTY IN THE SYSTEM OF CIVIL RIGHTS

Galizdra Alina Aleksandrovna,

Bachelor's student, Higher School of Jurisprudence and Forensic Technical Examination; Institute
of Humanities; Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University. St. Petersburg. E-mail:
galizdra.aa@edu.spbstu.ru

ABSTRACT

The article explores the fundamental problem of the legal nature of an object of unfinished construction (OUC) and its place in the system of objects of civil rights. It analyzes the evolution of the recognition of OUC as an independent type of real estate and reveals its dualistic nature through the category of "dynamic thing." Special attention is given to the practical implications of the theoretical classification of OUC, including issues of turnover, relationship with land, problems of unauthorized construction, bankruptcy of the developer, and taxation. The author concludes

that OUC occupies a unique position in the system of real estate, requiring special legal regulation that differs from the regime of completed buildings and structures. It is proposed to legally establish the features of the ONS as a separate structural unit of civil legislation.

Keywords: object of unfinished construction, real estate, legal nature, dynamic thing, unauthorized construction, turnover, bankruptcy of the developer, state registration.

В цивилистической доктрине и правоприменительной практике вопрос о правовой природе объекта незавершенного строительства (далее – ОНС) продолжает оставаться одним из наиболее дискуссионных. Отнесение ОНС к категории недвижимых вещей, закрепленное в действующем законодательстве, не снимает всей остроты проблемы, а, напротив, порождает новые вопросы, связанные с определением его места в системе уже известных объектов гражданских прав. Сложность и многоаспектность данного феномена отмечаются в литературе, где ОНС характеризуется как объект, «не укладывающийся в традиционные представления о вещи как о статичном, завершенном объекте материального мира».

Динамический характер такого имущества, его способность изменяться в процессе строительства без утраты юридической идентичности, а также прямая зависимость правового режима от стадии строительной готовности порождают закономерный теоретический спор: является ли ОНС самостоятельной разновидностью недвижимых вещей или лишь промежуточной, переходной стадией существования будущего здания или сооружения?

Практическая значимость ответа на этот вопрос выходит далеко за рамки академического интереса. От правильного понимания правовой природы ОНС напрямую зависит допустимость совершения с ним сделок, возможность обращения на него взыскания, специфика государственной регистрации прав, особенности налогообложения и, что особенно актуально, юридическая судьба объекта при банкротстве застройщика или изъятии земельного участка для публичных нужд. Цель настоящей статьи заключается в системном анализе правовой сущности ОНС и определении его места в системе объектов гражданских прав через призму ключевых практических аспектов: оборотоспособности, соотношения с земельным участком и правопреемства при несостоятельности застройщика.

С точки зрения цивилистической доктрины, сущность ОНС наиболее адекватно раскрывается через категорию «вещи в процессе становления» или «динамической вещи» [7, 8]. В отличие от статичного завершенного здания с фиксированными технико-экономическими характеристиками, ОНС может видоизменяться – достраиваться, реконструироваться, частично демонтироваться – без прекращения права собственности и возникновения нового права. Изменение площади, этажности и объема в процессе строительства не требует юридической фиксации гибели одного объекта и создания другого; право собственности сохраняется, а соответствующие изменения подлежат кадастровому учету как корректировка характеристик существующего объекта. Данное свойство динамичности является ключевым идентифицирующим признаком, отличающим ОНС от иных объектов недвижимости, и требует специального правового регулирования [5, с. 31].

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, закрепленный в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ [2], в полной мере распространяется и на ОНС. Однако его реализация на практике сталкивается с серьезными трудностями, обусловленными физической незавершенностью объекта. В отличие от завершенного здания, имеющего четко документированные границы, ОНС,

особенно на ранних стадиях строительства, часто не обладает пространственной определенностью на местности. Это создает коллизию при кадастровом учете и регистрации прав. Отдельные исследователи выдвигали тезис о рассмотрении ОНС как составной части земельного участка, что, однако, не получило поддержки в судебной практике, поскольку такой подход отрицает вещный характер ОНС и лишает застройщика права распоряжения результатом частично выполненной работы [6-8].

Не менее важным является разграничение ОНС со строительными материалами. Момент перехода совокупности материалов из состояния «движимость» в состояние «недвижимость» является юридически значимым и определяется судами, как правило, по наличию заглубленного фундамента или иных работ, свидетельствующих о прочной связи с землей. До этого момента у застройщика существует лишь обязательственное право требования к подрядчику; после — возникает вещное право собственности на ОНС. Следствием этого разграничения являются, в частности, особенности залоговых отношений: ипотека распространяется на конструктивные элементы, уже ставшие частью объекта, но не затрагивает складированные материалы, даже если они территориально находятся на том же участке. На практике это порождает сложные споры о составе предмета залога [6].

Являясь по общему правилу оборотоспособным объектом, ОНС может выступать предметом купли-продажи, дарения, аренды, ипотеки, а также вноситься в уставный капитал. В то же время его оборотоспособность имеет объективные пределы. Невозможность использования ОНС по проектному назначению до ввода в эксплуатацию существенно ограничивает функциональную пригодность объекта в арендных отношениях. На практике аренда ОНС часто совершается либо для целей завершения строительства силами арендатора, либо для сугубо вспомогательных нужд (складирование), если степень готовности объекта это допускает. Кроме того, смена собственника не освобождает нового правообладателя от публично-правовых обязанностей по получению и переоформлению разрешительной документации.

Наиболее рельефно специфика правовой природы ОНС проявляется в отношениях несостоятельности (банкротства) застройщика. Здесь наблюдается острейшая коллизия между статусом ОНС как имущества должника, составляющего конкурсную массу, и притязаниями участников долевого строительства. Параграф 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [4] вводит для ОНС специальный режим, предусматривающий передачу объекта создаваемому участниками строительства жилищно-строительному кооперативу либо реализацию на торгах с обременением в виде обязательства по передаче жилых помещений. Данный специальный режим является прямым следствием и одновременно убедительным доказательством того, что ОНС — это самостоятельный объект гражданских прав, требующий особого, отличного от завершенных зданий, правового регулирования. С этим же статусом связан и неоднозначно решаемый в судебной практике вопрос о признании права собственности на долю в ОНС за участником долевого строительства.

Наконец, нельзя не отметить налогово-правовой аспект. Признание ОНС полноценной недвижимой вещью для целей гражданского оборота вошло в противоречие с нормами Налогового кодекса РФ [3], где условия признания имущества амортизируемым (ввод в эксплуатацию) для ОНС невыполнимы. Это порождает порочную практику начисления налога на имущество и амортизации на объект, который по определению не может приносить экономические выгоды до завершения строительства. Данное противоречие свидетельствует о фрагментарности правового регулирования и отсутствии у законодателя целостного представления об ОНС как об особом институте.

Проведенный анализ позволяет утверждать, что объект незавершенного строительства занимает уникальное место в системе объектов гражданских прав. Он не может быть сведен ни к категории «недостроенных зданий», ни к совокупности строительных материалов, ни к простой принадлежности земельного участка. Это самостоятельный, полноценный вид недвижимой вещи, отличительными признаками которой являются динамичность (способность изменяться без утраты идентичности) и невозможность эксплуатации по проектному назначению до момента ввода в эксплуатацию. Эта сложная, синтетическая природа диктует необходимость создания особого правового режима, который бы гибко сочетал элементы вещного и обязательственного права, балансируя между интересами застройщиков, инвесторов и кредиторов. Легальное закрепление данной специфики в отдельной главе Гражданского кодекса РФ [1], посвященной недвижимым вещам, позволило бы устранить существующие пробелы и коллизии в сфере налогообложения, банкротства и регистрации прав, минимизировав транзакционные издержки участников гражданского оборота.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – ст. 4147.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 11.02.2026) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3824.
4. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 09.04.2026) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.
5. Голованов, Н.М. Правовой статус объекта незавершенного строительства по российскому законодательству и вопросы его совершенствования / Н.М. Голованов // Евразийский Союз Ученых. Серия: экономические и юридические науки. – 2023. – № 2(105). – С. 31 -36.
6. Меликян, А.В. К вопросу об определении понятия «Объект незавершенного строительства» / А.В. Меликян, С.С. Бочкова // Образование и право. – 2024. – №6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-opredelenii-ponyatiya-obekt-nezavershennogo-stroitelstva> (дата обращения: 28.04.2026).
7. Оганесян, С.М. Отсутствие определения понятия объектов незавершенного строительства как правовой пробел в современном законодательстве / С.М. Оганесян, И.А. Черкашин // Журнал правовых и экономических исследований. – 2024. – № 1. – С. 42-48.
8. Рубан, Е.П. Правовая неопределенность установления степени готовности объекта незавершенного строительства / Е.П. Рубан, Е.В. Шабалин // Аграрное и земельное право. – 2025. – № 8. – С. 139-142.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 30.11.1994 No. 51-FZ (as amended on 31.07.2025) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301.

2. Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (as amended on 30.01.2026) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2001. – No. 44. – Art. 4147.
3. Tax Code of the Russian Federation (Part One) of 31.07.1998 No. 146-FZ (as amended on 11.02.2026) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1998. – No. 31. – Art. 3824.
4. Federal Law of 26.10.2002 No. 127-FZ (as amended on 09.04.2026) "On Insolvency (Bankruptcy)" // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2002. – No. 43. – Art. 4190.
5. Golovanov N.M. Legal status of an object of uncompleted construction under Russian legislation and questions of its improvement / N.M. Golovanov // Eurasian Union of Scientists. Series: Economic and Legal Sciences. – 2023. – No. 2(105). – Pp. 31-36.
6. Melikyan A.V. On the issue of defining the concept of "Object of uncompleted construction" / A.V. Melikyan, S.S. Bochkova // Education and Law. – 2024. – No. 6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-opredelenii-ponyatiya-obekt-nezavershennogo-stroitelstva> (date of access: 28.04.2026).
7. Oganessian S.M. The lack of definition of the concept of objects of uncompleted construction as a legal gap in modern legislation / S.M. Oganessian, I.A. Cherkashin // Journal of Legal and Economic Research. – 2024. – No. 1. – Pp. 42-48.
8. Ruban E.P. Legal uncertainty of establishing the completion stage of an object of uncompleted construction / E.P. Ruban, E.V. Shabalin // Agrarian and Land Law. – 2025. – No. 8. – Pp. 139-142.