

УДК 347.214.2

СУЩНОСТЬ, СОДЕРЖАНИЕ И ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

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

Правовой режим объектов незавершенного строительства (далее – ОНС) остается одной из наиболее проблемных областей российского вещного права. Несмотря на длительный путь законодательной эволюции и обширную судебную практику, легальная дефиниция ОНС отсутствует, что порождает правовую неопределенность. В статье анализируются доктринальные подходы к сущности ОНС, исследуются его ключевые квалифицирующие признаки, а также формулируется научно обоснованное определение, подлежащее, по мнению автора, закреплению в Гражданском кодексе РФ.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, недвижимая вещь, фундамент, государственный кадастровый учет, самовольная постройка, консервация строительства, оборот недвижимости.

ESSENCE, CONTENT, AND FEATURES OF AN UNCOMPLETED BUILDING AS REAL ESTATE

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 legal regime of unfinished construction objects (hereinafter referred to as "UNCs") remains one of the most problematic areas in Russian property law. Despite a long legislative evolution and extensive judicial practice, there is no legal definition of UNC, which creates legal uncertainty. This article analyzes the doctrinal approaches to the essence of UNC, examines their key qualifying features, and formulates a scientifically sound definition that the author believes should be included in the Civil Code of the Russian Federation.

Keywords: object of unfinished construction, immovable property, foundation, state cadastral registration, unauthorized construction, construction conservation, real estate turnover

Правовой институт недвижимого имущества традиционно является одним из наиболее сложных и дискуссионных в цивилистической науке. Внутри этого института особое место занимают ОНС. Их правовая природа, несмотря на длительную историю судебного толкования и многочисленные попытки легального закрепления, до сих пор не имеет единого нормативного определения, что создает серьезные препятствия для стабильности гражданского оборота. Целью настоящей статьи является комплексный анализ понятия и признаков объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи и выработка теоретически обоснованной дефиниции.

Анализ законодательной эволюции показывает, что путь ОНС к признанию в качестве полноценной недвижимости был тернистым. Показательно, что в первоначальной редакции статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], разграничивающей вещи на движимые и недвижимые, объекты незавершенного строительства отсутствовали вовсе. В перечне недвижимости значились даже многолетние насаждения и леса, однако ОНС были законодателем проигнорированы. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7] также не включал ОНС в базовый перечень объектов недвижимости, хотя и содержал отдельную статью, регулирующую процессуальный порядок регистрации прав на них. Столь парадоксальная ситуация разрешилась во многом благодаря правоприменительной практике: в информационном письме Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 [5] объекты незавершенного строительства были впервые на высоком судебном уровне прямо квалифицированы как недвижимость. Потребовалось около десяти лет, чтобы законодатель окончательно утвердил этот статус в тексте кодекса.

В настоящее время, несмотря на очевидный прогресс в доктринальном признании юридической природы данных объектов, отсутствие легальной дефиниции создает риски. Суды зачастую вынуждены прибегать к строительно-техническим экспертизам [12] для разграничения объекта недвижимости и банальной совокупности строительных материалов (движимого имущества). Эта неопределенность критически опасна в сферах ипотечного кредитования, банкротства застройщиков и защиты прав дольщиков. Показательно, что даже масштабная реформа вещного права, выразившаяся во введении Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ [3] главы 6.1 «Недвижимые вещи» в ГК РФ, не устранила пробел: объекты незавершенного строительства не получили в ней должного системного отражения. Ранее предпринимавшиеся попытки законодательного урегулирования, включая громоздкие проекты законов и инициативу Росреестра от 18.03.2022, не привели к успеху, так как предложенные дефиниции либо неоправданно сужали понятие, либо механически дублировали разъяснения высших судов, не принося новой регуляторной ценности.

Для выработки научно обоснованного определения необходимо обратиться к спектру доктринальных подходов. В юридической литературе единство мнений относительно сущности ОНС отсутствует, что обусловлено сложной, динамической природой объекта, сочетающего статику недвижимой вещи с процессом строительства. Обзор позиций ведущих цивилистов позволяет выделить несколько концептуальных узлов. Так, В.А. Алексеев [8] выделяет два юридических способа создания ОНС: возведение принципиально нового объекта и реконструкция существующего. Д.С. Некрестьянов [11, с. 4] и ряд других авторов делают акцент на сущностном признаке — объективной невозможности эксплуатации объекта по его проектному назначению, что и составляет главное отличие от завершенных зданий. Н.М. Голованов [9, с. 31] занимает более узкую позицию, полагая, что статус ОНС приобретают лишь те объекты, работы на которых прекращены на неопределенное время, при обязательном наличии действующего

разрешения на строительство [2]. Напротив, К.К. Шалагинов справедливо замечает, что прекращение подрядных отношений не является обязательным условием, так как объект может видоизменяться в процессе непрерывного строительства, не теряя статуса незавершенного [13, с. 12].

Обобщение столь полярных теоретических позиций позволяет вычленировать шесть ключевых проблемных аспектов, требующих разрешения при формулировании легальной дефиниции:

- 1) момент возникновения объекта;
- 2) момент прекращения его существования;
- 3) влияние консервации или приостановления работ;
- 4) критерий невозможности эксплуатации;
- 5) роль государственного кадастрового учета;
- 6) значение разрешительной документации.

Особое значение для решения вопроса о моменте возникновения ОНС как вещи имеет пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 [6]. Высшая судебная инстанция указала, что для квалификации объекта незавершенного строительства необходимо установить наличие фундамента или проведение аналогичных работ. Фундамент, рассматриваемый как подземная часть строения, интерпретируется как обеспечивающий связь со средой земельного владения и в указанном аспекте представляется базовым критерием отнесения материальной конструкции к категории недвижимого имущества, при этом в судебной практике фиксируется противоречивость применения указанного критерия, выражающаяся в том, что в отдельных решениях отсутствие признака полезной ценности фундамента приводит к его непризнанию в качестве самостоятельного объекта права, тогда как в иных решениях фиксация наличия фундамента выступает как достаточное основание для квалификации соответствующего объекта как существующего ОНС, и данная дихотомия, в пределах обозначенной практико-правовой коллизии, характеризуется риском преждевременной юридической фиксации статуса недвижимости в отношении недостроенных объектов при одновременном создании возможности маскировки строительных материалов под форму капитальных конструкций недобросовестными участниками рынка.

Проблематика прекращения существования ОНС трактуется как предмет дискуссии, исходя из того, что юридическая жизнь объекта характеризуется конечностью и подлежит прекращению либо в результате физической гибели конструкции, в том числе сноса, либо в результате юридической трансформации в здание по факту ввода в эксплуатацию, однако при длительной консервации строительного процесса обнаруживается совокупность сложностей в области квалификации статуса объекта, при этом, согласно Постановлению Правительства РФ № 802 [4], консервация определяется как временная мера, обеспечивающая сохранность объекта, и в указанном нормативном аспекте осуществляется фиксация временного защитного режима, тогда как консервация не влечет изменения юридической природы ОНС и объект сохраняет свой незавершенный статус даже при истечении установленных сроков строительства, и в контексте данных подходов отмечается, что иной подход в подзаконных актах не находит полного отражения в экономической реальности, где предметы строительства могут сохранять предметность гражданско-правовых оборотов в течение десятилетий, оставаясь объектом залога, купли-продажи или наследования.

Центральный признак ОНС заключается в невозможности эксплуатации объекта по проектному назначению, что в свою очередь детерминирует правовой режим соответствующей конструкции, при этом в судебной практике наблюдается множество коллизий, выражающихся в ситуации, когда здания эксплуатируются в течение

длительного времени без формального разрешения на ввод в эксплуатацию [2] и при этом продолжают квалифицироваться как «незавершенные», что приводит к стиранию грани между ОНС и самовольной постройкой и создает необходимость уточнения критериальной основы разграничения, в которой ключевым фактором выступает не столько наличие разрешительной документации, сколько соответствие объекта установленной проектно-технической и инвентаризационной документации.

Наконец, принципиальной является проблема соотношения кадастрового учета и бытия вещи. В доктрине распространено мнение, что кадастровый учет выполняет не правообразующую, а правоподтверждающую функцию. Вещь существует в объективной реальности, будучи возведенной на земельном участке, вне зависимости от внесения записей в ЕГРН. Привязка момента возникновения ОНС к факту регистрации учета нецелесообразна, так как это противоречит реальному положению дел и судебной практике, признающей права на незарегистрированные, но физически существующие строения. Регистрация лишь удостоверяет государством законность существования такого объекта, но не создает его заново [11].

Синтез проведенного анализа позволяет сформулировать следующее научное определение, которое предлагается для закрепления в главе 6.1 ГК РФ. Объектом незавершенного строительства признается недвижимая вещь, прочно связанная с землей, возникшая с момента выполнения работ по возведению фундамента или аналогичных работ [6], либо при осуществлении работ по изменению строительных конструкций в случае реконструкции, качественно изменяющаяся в процессе своего существования, невозможность использования которой по проектному назначению обусловлена неоконченностью строительства и отсутствием разрешения на ввод в эксплуатацию (когда таковое требуется) [2].

Данное определение содержит совокупность необходимых признаков, позволяющих четко отграничить ОНС от иных смежных правовых категорий. В качестве первичного критерия указывается недвижимый характер, который рассматривается как фактор, посредством которого исключается отнесение соответствующих объектов к категории движимого имущества, что в наиболее общем виде детерминирует границу имущественной квалификации. Вторичная характеристика определяется указанием на фундамент как на минимальный порог возникновения, что интерпретируется в соответствии с духом разъяснений Пленума ВС РФ № 25 [6] и рассматривается как нормативная ориентация на материальную завершенность основания, необходимую для признания объекта возникшим.

Третий выделенный признак невозможности эксплуатации выступает как критерий разграничения ОНС и завершенных зданий, при этом разграничение рассматривается не через факт фактического использования, а через отсутствие ввода в эксплуатацию, что получает выражение в дифференциации правового режима соответствующих объектов.

Формализация указанной дефиниции в законодательной форме представляется направленной на устранение нормативной неопределенности, на сокращение издержек на судебные экспертизы и на обеспечение единообразия правоприменения, что, в свою очередь, выступает как необходимое условие стабилизации оборота недвижимости.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.03.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

3. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – № 52 (часть I). – Ст. 8989.
4. Постановление Правительства РФ от 30.05.2025 № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства» // Собрание законодательства РФ. – 2025. – № 22 (Часть I). – Ст. 2912.
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 № 21 «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Российская газета. – 1998. – №55.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2015. – №140.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. –1997. – № 30. – Ст. 3594. – утратил силу.
8. Алексеев, В.А. Определение объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи / В.А. Алексеев // Гражданское право. – 2018. – № 3. – С. 25-28.
9. 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.
10. Ланда, В.М. Особенности гражданско-правового регулирования аренды объектов недвижимости (на примере города Москвы): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М.: 2009. – 27 с.
11. Некрестьянов, Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – СПб.: 2005. – 24 с.
12. Никишина, О.Б. Техническая экспертиза объектов незавершенного строительства / О.Б. Никишина, О.В. Никишина // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – №1 (12). – С. 45-49.
13. Шалагинов, К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2009. – 32 с.

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. Urban Planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 190-FZ (as amended on 23.03.2026) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2005. – No. 1 (Part 1). – Art. 16.
3. Federal Law of 21.12.2021 No. 430-FZ (as amended on 28.06.2022) "On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation" // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2021. – No. 52 (Part I). – Art. 8989.

4. Decree of the Government of the Russian Federation of 30.05.2025 No. 802 "On Approval of the Rules for the Mothballing of a Capital Construction Object" // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2025. – No. 22 (Part I). – Art. 2912.
5. Information Letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 13.11.1997 No. 21 "Review of the Practice of Resolving Disputes Arising from Real Estate Sale and Purchase Agreements" // Rossiyskaya Gazeta. – 1998. – No. 55.
6. Ruling of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 23.06.2015 No. 25 "On the Application of Certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation by Courts" // Rossiyskaya Gazeta. – 2015. – No. 140.
7. Federal Law of 21.07.1997 No. 122-FZ (as amended on 03.07.2016) "On State Registration of Rights to Real Estate and Transactions with It" // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1997. – No. 30. – Art. 3594. – Expired.
8. Alekseev V.A. Definition of an object of uncompleted construction as an immovable thing / V.A. Alekseev // Civil Law. – 2018. – No. 3. – Pp. 25-28.
9. 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.
10. Landa V.M. Features of civil law regulation of real estate lease (on the example of the city of Moscow): author's abstract of PhD thesis in Jurisprudence. – Moscow: 2009. – 27 p.
11. Nekrestyanov D.S. Civil law regulation of the turnover of uncompleted construction objects: author's abstract of PhD thesis in Jurisprudence. – St. Petersburg: 2005. – 24 p.
12. Nikishina O.B., Nikishina O.V. Technical expertise of objects of uncompleted construction // Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real Estate. – 2015. – No. 1 (12). – Pp. 45-49.
13. Shalaginov K.K. Legal regime of an object of uncompleted construction: theory and practice: author's abstract of PhD thesis in Jurisprudence. – Rostov-on-Don, 2009. – 32 p.