

**Объект незавершенного строительства в законе и правовой доктрине, его  
имущественная ценность**

**Научный руководитель – Жаркова Ольга Александровна**

*Остапчук Павел Андреевич*

*Аспирант*

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет,  
Санкт-Петербург, Россия

*E-mail: mister.paulost@yandex.ru*

На сегодняшний день вопрос о правовой природе объектов незавершенного строительства до сих пор сохраняет свою актуальность, несмотря на то что практически двадцать лет назад в Гражданский кодекс Российской Федерации были внесены долгожданные изменения, согласно которым объекты незавершенного строительства были окончательно закреплены в качестве недвижимых вещей.

Исследователи в своем подавляющем большинстве сходятся во мнении, что объектом незавершенного строительства является недвижимая вещь, объект недвижимого имущества, строительство которого было начато, но по каким-либо причинам не завершено.

Так, согласно позиции Некрестьянова Д.С., объектом незавершенного строительства является не принятый в эксплуатацию объект недвижимого имущества, вне зависимости от степени его готовности, при этом строительство которого ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено [2].

Аналогичной позиции в указанном вопросе придерживается Валеев Р.А., предлагающий свое определение для объекта незавершенного строительства как создаваемого или реконструируемого здания или сооружения, на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию [1].

Крайне радикального подхода к пониманию объекта незавершенного строительства придерживается Шалагинов К.К., который в отличие от абсолютного большинства исследователей утверждает, что объект незавершенного строительства – это сложная недвижимая вещь, возникающая в результате соединения стройматериалов с господствующим объектом недвижимого имущества (земельным участком), в целях создания новой недвижимой вещи [3]. И все же автор также признает ключевым признаком отсутствие основания для легальной эксплуатации такого объекта – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Следует отметить, что в части Градостроительного кодекса Российской Федерации понимание объекта незавершенного строительства кратко, лаконично, и ограничено общим определением объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено), а непосредственно установленное в их отношении градостроительное регулирование практически отсутствует, кроме случаев окончания строительства таких объектов за счет средств бюджета.

Поэтому научные исследователи совершенно правомерно указывают на ключевой признак объекта незавершенного строительства: сама по себе незавершенность с точки зрения установленного законом регулирования выражается в отсутствии выданного в отношении построенного объекта, который в отдельных случаях может даже быть готов к фактической эксплуатации, разрешения на ввод в эксплуатацию, не полученного в установленном законом порядке.

Однако понимание объекта незавершенного строительства не может ограничиваться исключительно градостроительным законодательством. Так, помимо установленных законом причин отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию могут суще-

ствовать и объективные экономические причины, связанные в первую очередь с недостаточным финансированием объекта, нехваткой свободных денежных средств и финансовых инструментов для завершения строительства, утратой интереса в строительстве объекта, «заморозкой» объекта на неопределенный срок, и любых иных причин, не указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации, но при этом имеющих существенное и непосредственное значение и влияние на лицо, первоначально заинтересованное в возведении начатого строительством объекта, который чаще всего является собственником такого объекта при условии его постановки на государственный кадастровый учет и регистрации возникшего права.

Несмотря на это, в других отраслях действующего законодательства, связанных, к примеру, с распоряжением правами на такой объект (Гражданский кодекс Российской Федерации), регистрацией возникновения и/или перехода прав (Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») установленное регулирование представляется еще более ограниченным, и практически не отвечает ни на вопрос ценности объекта незавершенного строительства для лица, осуществляющего его застройку, ни на вопросы его правовой природы, его статуса среди иных объектов, специфики, связанной с необходимостью приведения объекта в такое состояние, в котором его можно было бы использовать легально.

Исследователи не часто обращают внимание на физическую, осязаемую ценность объекта незавершенного строительства, лишь изредка указывая, что такой объект имеет денежную оценку [4].

По мнению автора, ключевую роль в определении правовой природы и статуса объекта незавершенного строительства играет не столько административная составляющая, делящая объекты капитального строительства на «полноценные» (здания, сооружения) и «неполноценные» (объекты незавершенного строительства), сколько понимание необходимости финансирования таких объектов для их законной эксплуатации. При этом финансирование чаще всего сопровождается не только работой над завершением объекта и его «узакониванием», но и первоначальным приобретением такого объекта. С учетом действующего гражданского регулирования объект незавершенного строительства уже сам по себе является недвижимым имуществом. Не вдаваясь в подробности споров в правоприменительной практике, связанных с определением момента возникновения объекта незавершенного строительства и прав на него, однозначно понятно, что такой объект уже представляет собой определенную ценность, в него уже вложен подлежащий стоимостной оценке капитал для его появления.

С учетом указанного, автор предлагает понимать под объектом незавершенного строительства с точки зрения его гражданско-правовой природы главным образом имущественный актив, который требует определенного финансирования (инвестиций) для достижения первоначальной цели возведения любого объекта капитального строительства – эксплуатации и извлечения из такой эксплуатации и/или предоставления в эксплуатацию третьим лицам финансовой выгоды.

### Источники и литература

- 1) Валеев Р. А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. . . дис. кан. юрид. наук. – Казань.: 2007. – 26 с.
- 2) Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: автореф. . . дис. кан. юрид. наук. – СПб.: 2005. – 28 с.
- 3) Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория: автореф. . . дис. кан. юрид. наук. – М.: 2011. – 27 с.

- 4) Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: Теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-н/Д.: 2009. – 33 с.