

Рожкова Арина Александровна  
ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»  
студентка 3 курса

### **Правовой режим объектов незавершенного строительства (ОНС)**

Гражданский кодекс РФ в главе 6 дает характеристику объектов гражданских прав, перечисление и закрепление объектов заключено в статье 128 ГК РФ, но не дано четкого определения ОНС.<sup>1</sup> Статья 130 Гражданского кодекса закрепляет за ними статус недвижимости. В статье 1 Градостроительного кодекса РФ<sup>2</sup> говорится о том, что ОНС - это объект капитального строительства – здания, сооружения, строения, строительство которых не завершено.

До внесения изменений в статью 130 ГК РФ Федеральным законом № 213 от 30 декабря 2004 года была неопределённость в статусе ОНС; свое мнение выразил Высший Арбитражный Суд РФ. Данное постановление уже утратило законную силу, но являлось первым шагом к регулировке режима ОНС, его можно включить в начальный этап решения проблемы правового регулирования такого спорного объекта: не завершённые строительством объекты, не являющиеся предметом договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу, а объект, включенный в предмет договора подряда, будет объектом обязательственного права и к нему неприменимо разделение на движимые и недвижимые вещи.<sup>3</sup>

До 2004 года судебная практика относительного данного вопроса не была однообразной, окончательно правовой статус недвижимости за ОНС был закреплён внесением изменений в статью 130 ГК РФ. На практике проблемой является

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. – 5 дек. – № 32. – Ст. 3301

<sup>2</sup> "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16

<sup>3</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 N 8

"О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// "Вестник ВАС РФ", N 10, 1998. Документ утратил силу в связи с изданием Постановления Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 23.

установление момента возникновения ОНС, то есть с какого именно момента они считаются самостоятельным объектом. Стоит выделить общие основания возможности возникновения ОНС как самостоятельного объекта права: получение права собственности на земельный участок и выдачи разрешения начать строительство; прекращение договора строительного подряда, предметом которого исследуемый объект является; консервация строительства; соответствие определенным нормам для признания ОНС (степень готовности); наличие у объекта свойств недвижимой вещи, согласно смыслу статьи 130 ГК РФ; согласно Федеральному закону "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация объекта и прав на него.<sup>4</sup>

Природа ОНС двойственна. Являясь предметом договора подряда, ОНС является предметом обязательства, при этом, исходя из характеристик объекта, (качественных и количественных) его уже можно назвать самостоятельным объектом. Если перемещение этого объекта без несоразмерного ущерба невозможно, за ним должен закрепляться какой-то статус, дающий ему определенную самостоятельность. Двойственность здесь выражается в необходимости признавать оба этих основания, но договор подряда вытесняет самостоятельность, о которой говорится в статье 130 ГК РФ.

Следующее основание - консервация, которая предполагает приостановку работ, а точнее, под консервацией понимается приведение объекта и территории, используемой для его возведения (строительная площадка), в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность конструкций, оборудования и материалов, а также безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды.<sup>5</sup> Согласно Градостроительному кодексу РФ, при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию

---

<sup>4</sup>Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)//СПС Консультант плюс

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 30.09.2011 N 802

"Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства"// "Российская газета", N 225, 07.10.2011,

объекта капитального строительства. Из указанного определения данного понятия, консервация предусматривает оставление объекта в таком виде, в котором обеспечивается устойчивость и сохранность конструкций, что само по определению и смыслу подходит под описание ОНС-самостоятельного объекта, недвижимости. Так, Е.А. Суханов считает консервацию необходимым и достаточным условием возникновения ОНС, т.к. он подразумевает под консервацией автоматическое прекращение договора подряда.<sup>6</sup>

Таким образом, объект начинает отвечать характеристикам, перечисленным в статье 130 ГК РФ, но считать его недвижимостью и регистрировать право собственности на него, когда он является предметом договора подряда невозможно, с ним нельзя совершать сделки.

Например, Эрделевский А.М. в комментариях к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» говорит как раз о том, что под ОНС подразумевается вновь создаваемый объект недвижимости, который еще не принят на кадастровый и технический учет и, соответственно, права на него не зарегистрированы.<sup>7</sup> Но для признания ОНС самостоятельным объектом и для возможности использования его в сделках необходимо установить факт расторжения договора строительного подряда и регистрации незавершенного строительства в качестве объекта недвижимости. Требование государственной регистрации недвижимости является следствием объективно присущих этой категории вещей признаков, а не одним из таких признаков и поэтому он не выделен в статье 130. Но все же, как общий признак и одно из оснований появления ОНС выделяется.

Часто, техническое несоответствие ОНС нормам не позволяет зарегистрировать его как объект недвижимости и права на него.<sup>8</sup> Департамент городского

---

<sup>6</sup> Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998, № 6. С.5.

<sup>7</sup> Эрделевский А.М. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним».- М.: БЕК. 1999.

<sup>8</sup> Решение Арбитражного суда г.Москвы от 23 мая 2016 г. по делу № А40-1013/2015

имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы к обществу с ограниченной ответственностью с исковым заявлением о признании отсутствующим права собственности на ОНС. Представителем департамента даны пояснения о том, что объем строительства недостаточен для признания ОНС объектом недвижимости. Далее в деле следовали технические характеристики, с помощью которых и был сделан вывод о том, что это не соответствует смыслу статьи 130 ГК РФ. Согласно пункту 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25, при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (ОНС) необходимо установить, что на нем полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы, также из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 постановления № 25 следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.<sup>9</sup>

Статья 40 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ регулирует особенности регистрации ОНС. Приказ Минэкономразвития приводит 2 формулы по которым можно осуществлять расчет степени готовности ОНС: первая выражается в сопоставлении выполненных при строительстве затрат и проектных; вторая состоит из применения метода определения готовности здания в соответствии с готовностью конструктивных элементов.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25

"О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// "Российская газета", N 140, 30.06.2015

<sup>10</sup> Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 N 41304)//СПС Консультант Плюс

Таким образом, данная процедура является заключительной для признания ОНС объектом недвижимости. За этой процедурой следует государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на ОНС. После данной процедуры объект соответствует ст. 130 ГК РФ, является объектом недвижимости и может быть объектом сделок.

### **Список используемой литературы:**

1. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. – 5 дек. – № 32. – Ст. 3301
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019)// "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)//СПС Консультант плюс
4. Постановление Правительства РФ от 30.09.2011 N 802  
"Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства"// "Российская газета", N 225, 07.10.2011,
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25  
"О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// "Российская газета", N 140, 30.06.2015
7. Решение Арбитражного суда г.Москвы от 23 мая 2016 г. по делу № А40-1013/2015 [Электронный ресурс]
8. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 1998, № 6. С.5.
9. Эрделевский А.М. Комментарии к Федеральному закону «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним».- М.: БЕК. 1999