

УДК 347

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА И АКТУАЛЬНЫЕ
ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Карабутова Е.А.¹

*ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет»*

Белгород, Россия

Шальнева Е.В.

*ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный
исследовательский университет»*

Белгород, Россия

Аннотация

Настоящая научная статья посвящена анализу особенностей правового режима и актуальных проблем вещных прав на объекты незавершенного строительства (ОНС) в Российской Федерации. Рассматривается их дуалистичная природа как объектов, находящихся в процессе трансформации от земельного участка к завершенному зданию. Описываются ключевые особенности их правового режима, включая признание ОНС самостоятельными объектами оборота и условия государственной регистрации прав на них. Особое внимание уделяется анализу актуальных проблем, таких как идентификация и оценка ОНС, сложности с «долгостроями» и заброшенными объектами, а также вопросы защиты прав

¹ *Научный руководитель: Бондаренко Сергей Сергеевич, доцент кафедры гражданского права и процесса, кандидат юридических наук, ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», Белгород, Россия*

Bondarenko Sergey Sergeevich, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, PhD in Law, Belgorod State National Research University Belgorod, Russia

участников долевого строительства в контексте вещных прав на недостроенные объекты. В работе используются примеры из современного законодательства, а также приводятся ссылки на труды ведущих российских цивилистов. Делается вывод о высокой сложности правового регулирования ОНС, обусловленной их пограничным статусом, и подчеркивается необходимость дальнейшего совершенствования законодательства для обеспечения баланса интересов всех участников гражданского оборота и градостроительной деятельности.

Ключевые слова: объекты незавершенного строительства, ОНС, вещные права, правовой режим недвижимости, долгострой, долевое строительство, государственная регистрация, гражданский оборот.

FEATURES OF THE LEGAL REGIME AND CURRENT ISSUES OF PROPERTY RIGHTS TO UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS

Karabutova E.A.

Belgorod State National Research University

Belgorod, Russia

Shalneva E.V.

Belgorod State National Research University

Belgorod, Russia

Abstract. This research article analyzes the legal regime and current issues of property rights to unfinished construction projects (UCPs) in the Russian Federation. It examines their dual nature as objects undergoing transformation from a land plot to a completed building. Key features of their legal regime are described, including the recognition of UCPs as independent objects of commerce and the conditions for state registration of rights to them. Particular attention is paid to the analysis of current issues, such as the identification and valuation of UCPs, the complexities of long-term construction projects and abandoned

properties, and the protection of the rights of shared construction participants in the context of property rights to unfinished projects. The article uses examples from current legislation and cites the works of leading Russian civil law experts. It concludes that the legal regulation of UCPs is highly complex due to their borderline status and emphasizes the need for further legislative improvements to ensure a balance of interests among all participants in civil transactions and urban development.

Key words: unfinished construction projects, unfinished construction projects, property rights, legal regime of real estate, long-term construction projects, shared construction, state registration, civil circulation.

Правовой режим объектов незавершенного строительства (ОНС) представляет собой одну из наиболее сложных и динамично развивающихся областей российского гражданского права, отражающую не только фундаментальные доктринальные проблемы вещных прав, но и остро реагирующую на экономические и градостроительные вызовы современности. ОНС – это не просто совокупность строительных материалов, но уникальный объект, находящийся в промежуточном состоянии между земельным участком и завершенным капитальным строением, что определяет его дуалистичную природу и обуславливает специфику его правового статуса. Как справедливо отметил известный российский цивилист Е.А. Суханов, «недвижимость характеризуется прочной связью с землей, и именно эта связь порождает множество вопросов, когда речь идет об объектах, которые еще только обретают свои качества недвижимости, будучи неразрывно связанными с земельным участком, но не достигнув стадии эксплуатационной готовности» [3, с. 428].

Особенностью правового режима ОНС является его признание в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, способного к обороту, что было признано не сразу и стало результатом длительной эволюции

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательства и судебной практики. Долгое время, особенно в ранний постсоветский период, регистрация права собственности на недострой вызывала серьезные затруднения, поскольку существовала неопределенность относительно момента возникновения недвижимости как таковой. Сегодня, благодаря изменениям в Гражданском кодексе Российской Федерации (статья 130) и Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» [1], возможность регистрации прав на ОНС закреплена, что позволяет рассматривать их как полноценные объекты залога, купли-продажи, а также вклада в уставный капитал. При этом ключевым условием для признания объекта ОНС является его прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, а также наличие разрешения на строительство и проектной документации, подтверждающей целевое назначение.

Однако это не снимает всех проблем. Например, вопрос о том, на какой стадии строительства объект приобретает признаки ОНС, а не просто является набором стройматериалов на участке, остается дискуссионным и зачастую решается судами индивидуально, исходя из степени готовности фундамента, каркаса или иных конструктивных элементов. Вместе с тем, Верховный Суд РФ в п. 38 Постановления Пленума от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» подошел к решению данного вопроса, разъяснив, что до тех пор, пока не завершено строительство здания или сооружения, но создан фундамент или возведены стены либо аналогичные конструкции, на которых возможно размещение надземных конструкций, объект незавершенного строительства может быть признан недвижимой вещью, права на которую подлежат государственной регистрации [2]. При этом для признания объекта недвижимостью необходимо, чтобы он был прочно связан с землей, то есть его перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно. Несмотря на это разъяснение, отсутствие четких

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательных критериев порождает значительную правовую неопределенность и риски как для собственников, так и для потенциальных инвесторов. Невозможность однозначно определить, когда объект приобретает статус ОНС, создает риски при совершении сделок с ним, в частности, при оформлении залога, купли-продажи или внесении в уставный капитал. Отсутствие четкого понимания правового статуса объекта может привести к длительным спорам и оспариванию сделок в суде. Вместе с тем, отсутствие единых подходов к определению этой готовности затрудняет деятельность органов Росреестра при регистрации прав на ОНС, поскольку региональные отделения могут применять различные критерии, что создает путаницу и увеличивает административные издержки. Более того, банки и другие кредиторы, предоставляющие финансирование под залог ОНС, сталкиваются с повышенными рисками, так как стоимость и ликвидность недостроенного объекта напрямую зависят от его стадии готовности, а в случае неисполнения обязательств должником кредитор может быть сложно обратить взыскание на предмет залога, если правовой статус объекта до конца не определен [4, с. 20]. Наконец, отсутствие четких критериев может быть использовано недобросовестными застройщиками для манипулирования статусом объекта в целях уклонения от обязательств перед дольщиками или кредиторами.

В качестве одного из путей решения этой проблемы предлагается унификация критериев готовности ОНС для целей регистрации права. Это может быть достигнуто путем разработки подробных методических рекомендаций Росреестра, содержащих четкие и понятные показатели определения стадии готовности ОНС с учетом различных видов объектов (жилых, коммерческих) и этапов строительства (наличие фундамента, каркаса, стен, кровли, инженерных сетей). Альтернативным или дополняющим подходом может стать внесение уточнений в строительные нормы и правила (СНиП), устанавливающие минимальный процент

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

готовности или наличие ключевых конструктивных элементов, необходимых для признания объекта ОНС. Еще одним направлением является внедрение системы независимой экспертной оценки степени готовности, заключения которой могли бы иметь юридическое значение при регистрации прав и заключении сделок. Как отмечают многие российские правоведы, четкость правовых дефиниций является залогом стабильности гражданского оборота и предсказуемости судебной практики. Помимо вопросов идентификации, не менее острой проблемой является феномен «долгостроев» и заброшенных ОНС, которые не только блокируют земельные участки и создают неблагоприятную градостроительную среду, но и зачастую представляют собой прямую угрозу безопасности населения. Эти «скелеты» зданий, годами возвышающиеся над окружающей застройкой, являются следствием множества причин: от финансовых проблем застройщиков, нехватки финансирования и неэффективного управления до длительных судебных споров, изменения рыночной конъюнктуры и даже административных барьеров, затягивающих процесс согласования. Последствия такого положения дел катастрофичны: это и замороженные инвестиции, и неэффективное использование дефицитных земельных ресурсов, и снижение налоговых поступлений, а также серьезные социальные и даже экологические проблемы.

Для решения этой задачи активно разрабатываются и внедряются механизмы изъятия таких объектов у недобросовестных застройщиков, которые не выполняют свои обязательства по завершению строительства. В частности, речь идет о принудительной продаже с торгов для привлечения новых инвесторов, готовых завершить объект. Также важным направлением является упрощение процедуры сноса опасных и не подлежащих достройке сооружений, что позволяет освободить земельные участки и вовлечь их в новый градостроительный оборот. Кроме того, необходимо стимулировать использование механизмов государственно-частного партнерства для

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

завершения социально значимых объектов, где государство может выступать гарантом или соинвестором. По мнению Л.В. Щенниковой, «эффективное управление городским пространством невозможно без оперативного решения проблемы незавершенного строительства, особенно в условиях дефицита свободных земель в крупных городах, а баланс частных и публичных интересов в этом вопросе требует постоянной корректировки правового регулирования» [5].

Наконец, особое внимание в контексте вещных прав на ОНС следует уделить защите прав дольщиков на недостроенные объекты, поскольку именно их интересы страдают в первую очередь при возникновении проблем у застройщика. Долгое время законодательство не обеспечивало должной защиты, что приводило к массовым обманам и появлению тысяч «обманутых дольщиков», терявших свои инвестиции и надежды на жилье. Это было обусловлено как недобросовестностью застройщиков, так и недостаточным контролем со стороны государства, а также низкой финансовой грамотностью части населения.

В последние годы законодатель предпринял значительные шаги в этом направлении, внедрив такие институты, как проектное финансирование с использованием эскроу-счетов и Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Эти меры позволили существенно снизить риски для покупателей, переводя их финансовые средства под контроль уполномоченных банков до момента ввода объекта в эксплуатацию, тем самым гарантируя завершение строительства или возврат средств. Эволюция законодательства о долевом строительстве, как отмечают правоведы, включая О.В. Гутникова, демонстрирует переход от преимущественно диспозитивного регулирования к императивному, ориентированному на максимальную защиту слабой стороны договора. Однако сохраняется необходимость в дальнейшем совершенствовании механизмов работы Фонда, обеспечении прозрачности и эффективности государственного строительного

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

надзора, а также проведении широкой разъяснительной работы с населением для повышения их финансовой и правовой грамотности.

Таким образом, правовой режим ОНС, несмотря на внесенные изменения и предпринятые меры по решению актуальных проблем, остается многогранным и динамичным. Его пограничный статус между движимым имуществом (на начальных стадиях) и недвижимостью, а также тесная связь с земельным участком, порождают непрекращающиеся дискуссии в теории и сложности в практическом применении. Дальнейшее развитие законодательства в этой сфере должно быть направлено не только на устранение существующих пробелов, но и на формирование более гибкого и системного подхода к регулированию, учитывающего как экономические, так и социальные аспекты градостроительной деятельности. Обеспечение баланса интересов всех участников гражданского оборота и градостроительного процесса возможно лишь при условии четкого и последовательного правового регулирования, способного адаптироваться к изменяющимся реалиям.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»// Собрание законодательства Российской Федерации от 20 июля 2015 г. № 29 (часть I). Ст. 4344
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, август 2015 г., № 8
3. Гражданское право: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. - М.: Волтерс Клувер, 2005. 496 с.

4. Суханов Е. А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. Т. 25. № 1. С. 16-22.

5. Щенникова Л. В. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // ИПС «ГАРАНТ». URL: <http://base.garant.ru/5121761/> (дата обращения: 20.10.2025).