Группа научных специальностей:
Право

Шифр научной специальности:
5.1.3. Частно–правовые (цивилистические) науки

УДК 340.5

Научная статья

Объект незавершенного строительства: правовой статус в координатах «вещь – право – фикция»

Казбек Русланович Брциев[1]
[1]Северо–Осетинский государственный университет имени Коста Левановича Хетагурова, Владикавказ, Россия, (brtsievkazbek@gmail.com)

Аннотация: Статья посвящена комплексному доктринальному анализу правовой природы объекта незавершенного строительства в российском гражданском праве. Исследование проводится через призму триады «вещь – право – фикция» с целью выявления правовой сущности данного феномена. На основе анализа законодательства, судебной практики и ключевых цивилистических доктрин обосновывается тезис о том, что объект незавершенного строительства представляет собой не статичный объект, а динамичную правовую конструкцию, «юридическую химеру», чей статус меняется в зависимости от правового контекста (наличие договора подряда, легальность возведения, банкротство застройщика). Выявляются доктринальные парадоксы, возникающие при применении к нему режимов самовольной постройки и банкротства. Проводится углубленный сравнительно–правовой анализ, противопоставляющий российскую модель, основанную на фикции «объект незавершенного строительства – вещь», и германскую догматическую традицию, которая обеспечивает оборот строящейся недвижимости через систему вещно–правовых обеспечений обязательств, не прибегая к созданию искусственных объектов права. По итогам исследования формулируются конкретные предложения по реформированию российского законодательства, направленные на отказ от фиктивной квалификации незавершенного объекта в качестве вещи и создание более адекватных механизмов защиты участников оборота.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, правовая природа, недвижимая вещь, право на вещь, юридическая фикция, договор строительного подряда, самовольная постройка, банкротство застройщика.

Unfinished construction project: legal status in the coordinates "thing – right – fiction"

Kazbek Ruslanovich Brtsiev[1]
[1] NOSU, Vladikavkaz, Russia, (brtsievkazbek@gmail.com)

Abstract: The article is devoted to a comprehensive doctrinal analysis of the legal nature of an unfinished construction project in Russian civil law. The study is conducted through the prism of the triad "thing – right – fiction" in order to identify the legal essence of this phenomenon. Based on the analysis of legislation, judicial practice and key civilistic doctrines, the thesis is substantiated that an unfinished construction project is not a static object, but a dynamic legal structure, a "legal chimera", whose status changes depending on the legal context (the presence of a contract, the legality of construction, the bankruptcy of the developer). The doctrinal paradoxes arising from the application of the unauthorized construction and bankruptcy regimes to it are revealed. An in–depth comparative legal analysis is conducted, contrasting the Russian model based on the fiction of "an unfinished construction object is a thing" and the German dogmatic tradition, which ensures the turnover of real estate under construction through a system of property–legal security of obligations, without resorting to the creation of artificial objects of law. Based on the results of the study, specific proposals are formulated for reforming Russian legislation aimed at abandoning the fictitious qualification of an unfinished object as a thing and creating more adequate mechanisms for protecting participants in the turnover.

Keywords: unfinished construction object, legal nature, immovable thing, right to a thing, legal fiction, construction contract, unauthorized construction, bankruptcy of the developer.

Институт объекта незавершенного строительства по праву признается одним из наиболее неоднозначных в современном российском вещном праве. Дискуссионный характер его правовой природы, обусловленный разрывом между его фактическим состоянием как длящегося процесса и юридической квалификацией, обуславливает противоречивость правоприменительной практики и, как следствие, повышает риски для участников оборота от инвесторов и застройщиков до их кредиторов и публично-правовых образований [1].

Корень проблемы видится в том, что законодатель, движимый прагматическим стремлением оперативно ввести данный актив в оборот, избрал путь наименьшего сопротивления, искусственно наделив незавершенный строительством объект статусом полноценной недвижимой вещи. Такой подход, однако, оставил открытым принципиальный вопрос о его подлинной правовой сущности, по существу подменив его решение юридической фикцией.

В настоящей статье правовая природа объекта незавершенного строительства анализируется через призму триады «вещь – право – фикция». Последовательно доказывается, что ни одна из этих категорий в их классическом, догматически чистом выражении не способна дать адекватную и непротиворечивую характеристику исследуемому явлению. Так,

квалификация незавершенного объекта как вещи вступает в неразрешимое противоречие с правовой конструкцией договора строительного подряда. Сведение же его статуса исключительно к праву требования оставляет за рамками анализа его очевидную материальную составляющую и самостоятельную экономическую ценность.

Основной тезис, отстаиваемый в работе, состоит в том, что объект незавершенного строительства представляет собой не статичный объект с предопределенным правовым статусом, а динамичную правовую конструкцию – «юридическую химеру», правовой режим которой трансформируется в зависимости от конкретного юридического контекста: стадии готовности, условий договора подряда, законности возведения, введения процедур банкротства застройщика. Именно стремление законодателя и судебной практики искусственно поместить этот многоаспектный феномен в классическое понятия «недвижимая вещь» и выступает, по нашему убеждению, первопричиной доктринальных парадоксов и практических коллизий в данной сфере.

Российское законодательство лишь на первый взгляд предлагает однозначное решение вопроса о правовой природе объекта незавершенного строительства. Однако системный анализ соответствующих норм во взаимосвязи с правоприменительной практикой выявляет глубинную противоречивость и условность данной конструкции, которая скорее создает иллюзию правовой определенности, нежели обеспечивает ее в действительности.

Объект незавершенного строительства прямо причислен к недвижимым вещам. Так, пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации включает его в перечень недвижимого имущества наряду со зданиями и сооружениями, а пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса определяет как здание или сооружение, строительство которого не завершено. Следовательно, законодатель выделяет два ключевых признака: физический – прочная связь с землей, исключающая перемещение без несоразмерного ущерба, и функциональный – незавершенность строительного процесса, выражающаяся в невозможности эксплуатации объекта по прямому назначению.

Поскольку строительство представляет собой процесс, а не одномоментный акт, перед правоприменительной практикой закономерно возникла проблема определения того момента, когда совокупность строительных материалов трансформируется в новый самостоятельный объект недвижимости. В поисках такой демаркационной линии высшие судебные инстанции выработали, по существу, эмпирический критерий – возведение фундамента. В своих разъяснениях Верховный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что для признания строящегося объекта недвижимостью необходимо как минимум завершение работ по сооружению фундамента или иных аналогичных работ, создающих неразрывную связь с землей.

Данный подход, нашедший подтверждение в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25, в котором подчеркивается преимущественно фактический, а не сугубо юридический характер понятия недвижимого имущества, по сути, представляет собой стремление судебной власти установить объективный, материально осязаемый критерий, позволяющий отграничить совокупность строительных материалов от вновь создаваемого объекта, претендующего на признание его вещью. Сам факт того, что для определения момента юридического «рождения» вещи потребовалось специальное судебное толкование, красноречиво свидетельствует о фиктивности и условности легального статуса объекта незавершенного строительства. Показательно, что до возведения фундамента объект в принципе не может быть квалифицирован в качестве самовольной постройки, что дополнительно подчеркивает его пограничный, неопределенный правовой статус на начальных этапах создания.

Однако наличие фундамента само по себе не делает строящийся объект полноценным участником гражданского оборота. Для введения в оборот он должен быть индивидуализирован и легитимирован правопорядком посредством процедур государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости.

Эта процедура носит не правоподтверждающий, но конститутивный (правопорождающий) характер. Именно акт государственной регистрации, по сути, юридически «творит» вещь для оборота, наделяя физический объект статусом объекта гражданских прав. До момента регистрации, невзирая на его материальное существование, для правопорядка объект незавершенного строительства как самостоятельный оборотоспособный объект права не существует.

Наиболее остро внутренняя противоречивость концепции «объект незавершенного строительства – вещь» проявляется в ситуации, когда строительство осуществляется в рамках действующего договора строительного подряда. В этом случае легальная фикция вступает в прямое столкновение с догмой обязательственного права и выработанными на ее основе подходами судебной практики.

Согласно правовой позиции, выработанной еще Высшим Арбитражным Судом РФ и сохраняющей свою актуальность, объект, не завершенного строительства и являющийся предметом действующего договора подряда, не может быть квалифицирован как объект вещного права. Он выступает лишь в качестве объекта обязательства, а распоряжение им возможно не через вещно-правовые сделки, а исключительно по правилам уступки права требования (цессии) и перевода долга. Данный подход, последовательно отстаиваемый в доктрине, в частности К.И. Скловским [2], означает, что инвестор (заказчик) до момента приемки результата работ не обладает вещным правом на создаваемый объект, но наделен лишь правом требования.

Возникает, таким образом, неразрешимое противоречие: закон провозглашает объект незавершенного строительства недвижимой вещью, однако судебная практика и доктрина отказывают ему в этом статусе в самый критически важный период его существования – в процессе созидания. Это наглядно демонстрирует, что статус «вещи» является для данного объекта не имманентной характеристикой, а скорее функциональной юридической фикцией – правовым ярлыком, который правопорядок использует для решения утилитарных задач (например, для продажи замороженного объекта или его ипотеки), но который не отражает его подлинной правовой природы. Такая конструкция оказывается неспособной выдержать проверку практикой, вынуждая суды и доктрину вырабатывать альтернативные объяснительные модели.

Неудовлетворительность легальной квалификации объекта незавершенного строительства как вещи породила в отечественной цивилистике многолетнюю дискуссию, отражающую фундаментальную неспособность классических вещно-правовых категорий адекватно описать динамичный процесс создания нового объекта недвижимости.

Один из влиятельных подходов, традиционно ассоциируемый со школой Е.А. Суханова, рассматривает незавершенный объект до его государственной регистрации не как единую недвижимую вещь, а как совокупность движимых вещей (строительных материалов), соединенных с земельным участком. С этой точки зрения, недвижимость есть категория сугубо юридическая, а не физическая, и «рождается» лишь в момент ее легализации правопорядком [3].

Данная концепция обладает значительной объяснительной силой, логично отвечая на вопрос, почему до регистрации объект исключен из оборота и почему у застройщика не возникает на него право собственности по правилам создания новой вещи (ст. 218 ГК РФ). Однако она недооценивает экономическую целостность и функциональное единство уже возведенной конструкции, ценность которой превышает простую арифметическую сумму стоимостей ее компонентов.

Второй подход, последовательно развиваемый К.И. Скловским, смещает фокус с вещной природы объекта на характер прав инвестора. Согласно этой концепции, до приемки работ от подрядчика заказчик обладает не вещным правом, а особым правом требования, имеющим некоторые вещные черты, – правом на получение будущей вещи [2].

Эта теория блестяще объясняет правоотношения сторон в процессе строительства, элегантно разрешая парадокс, с которым не справляется позитивистская конструкция. Вместе с тем, она оставляет открытым вопрос о правовом статусе самого материального объекта после прекращения договора подряда, но до регистрации права собственности. В этот промежуточный период объект оказывается в своего рода «правовом вакууме», уже перестав быть сугубо объектом обязательства, но еще не став полноценным объектом вещного права [10].

Проведенный анализ позволяет заключить, что каждый из подходов улавливает лишь один из аспектов сложной правовой природы объекта незавершенного строительства. Это дает основание для формулирования авторской позиции: данный объект – это не вещь и не право в их чистом выражении, а гибридная правовая конструкция, «юридическая химера», которая меняет свою сущность в зависимости от юридического контекста:

- В процессе создания по договору подряда – это преимущественно объект обязательственного права, на который у инвестора есть право требования .
- После прекращения договора и государственной регистрации – он «мимикрирует» под недвижимую вещь для целей вовлечения в оборот.
- При нарушении правопорядка (самовольное строительство) – он трансформируется в юридический факт, порождающий публично-правовые последствия (обязанность сноса или легализации).
- В процедуре банкротства застройщика – он рассматривается как сложный имущественный комплекс, «проект», включающий материальный актив, права и обязательства.

Таким образом, попытка дать объекту незавершенного строительства единую статичную квалификацию заранее обречена на неудачу. Признание его динамичной и многоаспектной природы является, по нашему мнению, необходимой предпосылкой для построения адекватной системы правового регулирования.

Истинную правовую природу юридического явления зачастую наиболее ярко обнажают так называемые «патологические» режимы, созданные для нештатных ситуаций. В случае с объектом незавершенного строительства такими лакмусовыми бумажками выступают институты самовольной постройки и банкротства застройщика.

Правоприменительная практика последовательно распространяет на объекты незавершенного строительства режим самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ) [6]. Однако с доктринальной точки зрения такой подход порождает логический тупик. Как можно признать «самовольной постройкой», то есть юридически дефектным объектом недвижимости, то, что с точки зрения самого же правопорядка еще не стало объектом недвижимости? Это равносильно попытке признать эмбрион незаконнорожденным: правовая квалификация опережает юридическое рождение объекта. Более корректным представляется подход, смещающий фокус с дефектности «объекта» на противоправность «деятельности» по его созданию.

Еще более демонстративно фиктивность концепции «объект незавершенного строительства – вещь» проявляется в специальном правовом режиме, установленном при банкротстве застройщика. Законодательство о несостоятельности фактически игнорирует фикцию вещи. Оно не рассматривает незавершенный объект как обычный актив, подлежащий продаже с торгов, а предлагает сложные механизмы, направленные на завершение всего строительного проекта (передача ЖСК, созданному

дольщиками; передача новому застройщику; вмешательство публично-правового Фонда развития территорий) [7].

Объектом этих процедур выступает не просто материальный актив, а весь проект в целом – сложный имущественный комплекс, включающий права на земельный участок, документацию и обязательства перед дольщиками. Режим банкротства застройщика оперирует с реальной экономической сущностью – незавершенным инвестиционным проектом. Это служит мощнейшим аргументом в пользу того, что попытка вписать данный феномен в традиционные вещно–правовые категории является искусственной и нежизнеспособной в критических правовых ситуациях.

Анализ зарубежного опыта позволяет поместить российскую модель в более широкий компаративистский контекст и оценить ее доктринальные особенности. Сравнение с правопорядками Беларуси и Казахстана выявляет различные подходы к разрешению фундаментальной проблемы, унаследованной от советского права, – расщепления правовой судьбы здания и земельного участка. В то же время обращение к германской догматике, основанной на прямо противоположном принципе единства [4], являет собой принципиально иную, более логичную и эффективную модель регулирования.

Правовые системы Беларуси и Казахстана, принадлежа к одной с Россией правовой семье, демонстрируют интересные вариации в подходе к объекту незавершенного строительства. Белорусский законодатель, как отмечалось, акцентирует внимание не столько на результате, сколько на процессе, оперируя понятием «самовольное строительство». Легальное определение, закрепленное в Кодексе об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, подчеркивает, что объект незавершенного строительства – это объект, возведение которого разрешено, но не завершено. Особое внимание уделяется административному контролю за сроками строительства, вплоть до борьбы со «сверхнормативным незавершенным строительством». Судьба таких объектов решается преимущественно в административном порядке. Законодательство Казахстана также квалифицирует объект незавершенного строительства в качестве недвижимого имущества. Однако оно содержит положение, имеющее принципиальное значение для настоящего анализа. В отличие от российской модели, где право собственности на создаваемый объект возникает у заказчика, пункт 4 статьи 654 Гражданского кодекса Республики Казахстан прямо устанавливает, что собственником незавершенного строительства до его сдачи заказчику и оплаты работ является подрядчик. Данный подход кардинально меняет всю конструкцию отношений, усиливая обязательственно-правовой элемент и делая фигуру подрядчика центральной в вещно–правовом смысле на всем протяжении строительства.

Германское право предлагает принципиально иной, доктринально безупречный подход, позволяющий избежать тех парадоксов, с которыми сталкивается российская цивилистика. Этот подход основан на незыблемом римском принципе superficies solo cedit [4]. В германском праве здание (в том

числе строящееся) не является самостоятельным объектом права, а рассматривается как существенная составная часть земельного участка в соответствии с § 94 Германского гражданского уложения [8]. Правовая судьба здания неразрывно связана с правовой судьбой земельного участка. Следовательно, в германской догматике в принципе не существует проблемы правовой квалификации «здания в процессе строительства» как отдельной вещи и, соответственно, не существует самого понятия «объект незавершенного строительства» как самостоятельного объекта прав.

Возникает закономерный вопрос: как же германский правопорядок защищает интересы приобретателя строящейся недвижимости, если самого объекта права (здания) юридически еще нет? Вместо создания фикции «объект незавершенного строительства – вещь», германское право использует высокоэффективную систему обеспечительных механизмов, направленных на защиту обязательственного права требования покупателя. Прежде всего, это достигается через Auflassungsvormerkung (приоритетную запись о передаче права собственности). Данный инструмент представляет собой не вещное право, а специальное вещно-правовое обеспечение, регистрируемое в поземельной книге в пользу покупателя, которое «бронирует» для него право на будущее получение права собственности на земельный участок вместе со зданием. Такая запись обладает абсолютным действием, превращая «слабое» обязательственное право требования в «сильное», практически неуязвимое для действий третьих лиц. Дополнительно защита выстраивается через регулирование самого договора с застройщиком, которое предусматривает строгий порядок поэтапной оплаты по мере достижения конкретных стадий готовности объекта. Наконец, весь процесс купли–продажи проходит под строгим контролем нотариуса, который обеспечивает переход права собственности к покупателю свободным от обременений застройщика (например, от поземельного долга в пользу банка-кредитора) через механизм Lastenfreistellung.

Таким образом, германская модель наглядно демонстрирует, что для эффективного и безопасного оборота строящейся недвижимости нет необходимости прибегать к созданию юридической фикции «объект незавершенного строительства – вещь». Защита участников оборота достигается через продуманную систему усиления и обеспечения обязательственных прав.

Проведенный сравнительный анализ выявляет целый спектр подходов. На одном полюсе находится германская модель, где строящийся объект не имеет независимого правового статуса, будучи лишь составной частью земли, а защита инвестора целиком построена на обеспечении обязательств. На другом полюсе – российская модель, создающая фикцию отдельного объекта недвижимости, оборот которого де–факто возможен в отрыве от земельного участка. Правовые системы Беларуси и Казахстана занимают промежуточное положение, также признавая объект недвижимостью, но с важными национальными особенностями, такими как усиленный административный контроль в Беларуси или норма о праве собственности

подрядчика в Казахстане. В то время как в России и Казахстане правовой статус объекта возникает с момента регистрации, в Германии он как отдельный объект не возникает вовсе, а в Беларуси ключевое значение имеет получение разрешения на строительство.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что квалификация объекта незавершенного строительства как «недвижимой вещи» в статье 130 ГК РФ является не чем иным, как грубым упрощением, юридической фикцией, которая порождает значительно больше теоретических и практических проблем, чем решает. Эта фикция вступает в неразрешимое противоречие с логикой обязательственных отношений и приводит к доктринальным тупикам при попытке применить к данному объекту режимы самовольной постройки и банкротства. Анализ германской правовой модели убедительно доказывает, что безопасный оборот строящейся недвижимости возможен без создания искусственных юридических конструкций. Защита инвестора обеспечивается не фиктивным «вещным правом», а мощной системой обеспечения его обязательственного права требования.

На основании изложенного представляются целесообразными несколько направлений реформирования российского законодательства. Прежде всего, необходимым является доктринальное переосмысление, отказ от бесперспективных попыток универсальной квалификации объекта незавершенного строительства в качестве вещи и признание его динамичной, контекстно–зависимой природы. Далее, вместо попыток придать обязательственному праву дольщика вещный характер, следует пойти по пути его вещно–правового обеспечения, разработав и введя в российское право новый вид регистрируемого в ЕГРН обременения – «приоритетную запись о праве требования будущего собственника», являющуюся функциональным аналогом Auflassungsvormerkung. Кроме того, назрела необходимость реформировать статью 222 ГК РФ, сместив акцент с квалификации дефектного «объекта» на квалификацию противоправной «деятельности» по строительству. Наконец, адекватным путем защиты инвесторов является дальнейшее развитие механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 214–ФЗ, в частности использования счетов эскроу, так как этот механизм защищает не иллюзорное «право на вещь», а реальные денежные средства.

В итоге, российскому правопорядку надлежит совершить концептуальный переход: от попыток реанимации и «латания дыр» в фикции «объект незавершенного строительства – вещь» к созданию современных, доктринально выверенных механизмов защиты участников оборота, основанных на признании преимущественно обязательственно–правовой природы их отношений на стадии строительства.

Список источников

1. Гасанов М. М. Правовой режим объектов незавершенного строительства : дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. – М., 2011.

2. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское учение недвижимости. – М.: Статут, 2017.

3. Германское право. Часть I. Гражданское уложение: Пер. с нем. / Науч. ред. В. В. Залесский. – М.: МЦФЭР, 1996.

4. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б. М. Гонгало. Т. 1. – М.: Статут, 2016.

5. Зайцев О. Р. Правовые проблемы банкротства застройщиков // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 7.

6. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002.

7. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П. В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2011.

8. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е. А. Суханов. – М.: Статут, 2011.

9. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. – 5-е изд., перераб. – М.: Статут, 2010.

10. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. – М.: Статут, 2006.

References

1. Gasanov M. M. Legal regime of unfinished construction projects: diss. candidate of legal sciences: 12.00.03. - M., 2011.

2. Bevzenko R. S. Land plot with buildings on it: introduction to the Russian real estate doctrine. - M.: Statut, 2017.

3. German law. Part I. Civil Code: Trans. from Germ. / Scientific ed. V. V. Zalessky. - M .: MCFER, 1996.

4. Civil law: Textbook. In 2 volumes / Ed. B. M. Gongalo. Vol. 1. - M .: Statut, 2016.

5. Zaitsev O. R. Legal problems of bankruptcy of developers // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. – 2013. – № 7.

6. Lapach V. A. The system of objects of civil rights: theory and judicial practice. – SPb.: Juridical center Press, 2002.

7. Article-by-article commentary to the Civil Code of the Russian Federation, part one / Ed. P. V. Krasheninnikov. – M.: Statut, 2011.

8. Russian civil law: Textbook: In 2 volumes. Volume 1: General part. Property law. Inheritance law. Intellectual rights. Personal non-property rights / Ed. E. A. Sukhanov. – M.: Statut, 2011.

9. Sklovsky K. I. Property in civil law. – 5th ed., revised. – M.: Statut, 2010.

10. Chubarov V. V. Problems of legal regulation of real estate. – M.: Statut, 2006.