
ОБЗОР ПОНЯТИЙНОГО АППАРАТА И КЛАССИФИКАЦИЙ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ

Бочаров Виктор Петрович,

доктор экономических наук, профессор кафедры экономического анализа и аудита, декан экономического факультета Воронежского государственного университета; deanery@econ.vsu.ru

В статье раскрыт юридический аспект незавершенного строительства, в частности, представлены признаки и характеристика недвижимых вещей, момент возникновения объекта незавершенного строительства.

Ключевые слова: незавершенное строительство, долгосрочные инвестиции, классификация, информация, анализ.

На протяжении ряда лет вопрос о правовом режиме объектов незавершенного строительства носит дискуссионный характер. Пробелы в законодательстве, несовершенство юридической доктрины применительно к объектам незавершенного строительства – все это негативно сказывается на стабильности гражданского оборота, организации бухгалтерского учета и проведении инвестиционного анализа. В частности, нельзя не отметить сосуществование на сегодняшний день нескольких не в полной мере совпадающих между собой и дополняющих друг друга официальных взглядов на содержание строительной деятельности (гражданско-правовой, статистический, налоговый). «А от того, будет или не будет какая-то конкретная деятельность признана строительной или нет, – зависит очень много, и прежде всего налоги», а мы бы к тому же добавили, – и организация учета и экономического анализа.

Одним из наиболее важных качественных показателей инвестиций в основной капитал, жилищное строительство и иные программы является состояние объектов незавершенного строительства. Статьей 130 Гражданского кодекса РФ определены критерии отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу, к которым «относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного

строительства» [1, с. 130, п. 1]. Таким образом, незавершенное строительство относится к недвижимому имуществу. В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Таким образом, именно с этого момента недвижимое имущество включается в гражданский оборот и может являться предметом различных сделок. Однако еще до окончания создания недвижимого имущества может возникнуть потребность совершения с ним сделки. В таком случае имущество, являясь объектом незавершенного строительства, в правовом смысле приобретает статус недвижимого с момента государственной регистрации прав на него лицом, создающим этот объект. Государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства является необходимым условием, при котором имущество становится недвижимым в гражданско-правовом смысле. После государственной регистрации первичного права на объект незавершенного строительства на него в полной мере распространяется правовой режим недвижимого имущества.

Право собственности на объект незавершенного строительства подлежит регистрации только в том случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда. Вместе с тем, как следует из пункта 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», к недвижимому имуществу относятся не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.

Юридическим фактом, в результате которого возникает объект незавершенного строительства, служит появление у него в процессе строительной деятельности признаков недвижимости. Поскольку эти признаки определяются естественными свойствами объекта незавершенного строительства, его следует признать «недвижимостью по природе». Таким образом, возникновение объекта незавершенного строительства не должно зависеть от наличия или отсутствия договора подряда в отношении него или от степени его готовности. Под объектами незавершенного строительства следует понимать объекты недвижимого имущества вне зависимости от степени готовности, не принятые в эксплуатацию, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено. Государственную регистрацию права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости следует рассматривать как административный индивидуально-правовой акт, подтверждающий публичную достоверность уже возникшего у лица права. Государственная регистрация в этом случае не должна являться основанием возникновения права на недвижимое имущество, а должна рассматриваться как формальное следствие обретения вещью свойств недвижимого имущества. Особенностью объекта незавершенного строительства является постоянное изменение его

существенных характеристик, которое не приводит к исчезновению старого и возникновению нового объекта недвижимости.

После сдачи в эксплуатацию объект незавершенного строительства утрачивает присущие ему особенности и подчиняется общему правовому режиму недвижимости. Учитывая, что собственником объекта незавершенного строительства по договору строительного подряда является заказчик как лицо, обладающее правами на земельный участок и разрешением на строительство, следует признать, что подрядчик в период действия договора строительного подряда является фактическим владельцем объекта незавершенного строительства. Действующий в отношении объекта незавершенного строительства договор подряда не должен препятствовать его собственнику в осуществлении принадлежащих ему правомочий владения, пользования и распоряжения. Правомочие пользования, принадлежащее собственнику объекта незавершенного строительства, заключается исключительно в праве на завершение строительства и сдачу объекта в эксплуатацию.

Предпосылки появления категории недвижимых вещей определяют те признаки, которые позволяют выделить их в самостоятельную группу и сформировать для них особый правовой режим, что можно обобщить в таблице.

Таблица

Признаки недвижимых вещей и их характеристика

Признак	Краткая характеристика
Прочная связь с землей	Является указанием на определенную часть свойств объекта свойствам земельного участка
Пространственная индивидуальность	Одной из существенных характеристик движимых вещей является возможность перемещения в пространстве без утраты ими индивидуализирующих их характеристик. В свою очередь, для недвижимых вещей перемещение влечет за собой утрату индивидуальных характеристик в такой степени, что объект уже никогда не будет прежним и подлежит восприятию как новый объект гражданского права. Таким образом, данный признак означает наличие у объекта недвижимости таких свойств, при которых изменение всех или нескольких из них влечет прекращение существования этого объекта и возникновение нового. Месторасположение, площадь, кадастровый номер – вот минимальный набор таких признаков, которые придают каждому объекту недвижимости уникальность
Непотребляемость	Если объект потребляем, то нет необходимости придавать его режиму публично-правовой характер даже при наличии двух вышеуказанных признаков

В российской правовой практике сформировались три подхода к пониманию правовой природы объектов незавершенного строительства:

а) признание их движимым имуществом; основу данного подхода составляет тезис о том, что до момента государственной регистрации объект незавершенного строительства не является недвижимостью, а представляет собой лишь совокупность строительных материалов и конструкций, в

которую вложен труд строителей;

б) признание их недвижимым имуществом со специальным правовым режимом; представители данного подхода полагают, что для объектов незавершенного строительства характерно наличие специального правового режима (правовое регулирование, специфический момент возникновения объекта незавершенного строительства и т.п.), не позволяющего применять к данным объектам общие критерии признания вещи недвижимостью;

в) признание их недвижимым имуществом; позиции представителей данного подхода отличаются в деталях, но едины в общем выводе о том, что объекты незавершенного строительства подлежат признанию недвижимым имуществом на основании их соответствия общим критериям, предусмотренным ст. 130 Гражданского кодекса РФ; в действующей редакции статьи 130 ГК РФ, вступившей в силу с 01.01.2005, указанный подход выбран в качестве основы правового регулирования оборота объектов незавершенного строительства.

По результатам выполненной оценки действующей системы законодательных актов, определяющих правовой статус объектов незавершенного строительства, нами сделаны следующие выводы:

- объект незавершенного строительства характеризуется определенными признаками, отличающими его от других объектов;

- объекты незавершенного строительства относятся к объектам недвижимости;

- объект незавершенного строительства является имуществом, на которое действующее гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на него;

- объект незавершенного строительства в случае необходимости совершения сделки с ним регистрируется как недвижимое имущество с подачей в регистрационный орган необходимого пакета документов;

- собственником объекта незавершенного строительства по договору строительного подряда является заказчик как лицо, обладающее правами на земельный участок и разрешением на строительство.

Момент возникновения объекта незавершенного строительства имеет существенное значение для начала учетного процесса, связанного с признанием затрат по строительству. Существует несколько точек зрения на то, с каким юридическим фактом следует связывать момент возникновения объекта незавершенного строительства:

- 1) получение разрешения на строительство и прав на земельный участок;

- 2) прекращение договора строительного подряда в отношении данного объекта;

- 3) консервация строительства;

- 4) соответствие объекта определенным количественным нормативам (например, степени готовности);

- 5) приобретение объектом свойств недвижимой вещи;
- 6) государственная регистрация объекта незавершенного строительства и права собственности на него.

Прекращение существования объекта незавершенного строительства, в свою очередь, связывается главным образом с приемкой данного объекта в эксплуатацию государственной приемочной комиссией.

Таким образом, можно выделить следующие признаки объекта незавершенного строительства:

- 1) он представляет собой объект недвижимости;
- 2) не имеет значения стадия его строительства, степень готовности объекта и наличие работ на объекте;
- 3) он является результатом деятельности по строительству вновь создаваемого объекта недвижимости;
- 4) отсутствует акт о принятии объекта в эксплуатацию.

Объекты незавершенного строительства разнообразны по формам собственности, технологической структуре, отраслям экономики, а значит, – по своему назначению. При формировании классификации объектов незавершенного строительства необходимо выделить различные классификационные признаки и базы оценки объектов незавершенного строительства.

Однако в дополнение к уже рассмотренным классификациям важнейшим классификационным признаком объектов незавершенного строительства является форма собственности. В частности, их можно разделить на объекты государственной (федеральной, муниципальной) и негосударственной форм собственности. Государство и муниципалитет являются особыми собственниками, которые имеют доход не только от продажи объектов недвижимости, но и от потока налоговых платежей при функционировании объекта. Причем, чем эффективней собственник объекта, тем выше потенциальный поток налоговых поступлений. Эксклюзивное право на налоговые периодические доходы может налагать отпечаток на величину искомой стоимости объекта.

С точки зрения доходности среди объектов незавершенного строительства можно выделить объекты, предназначенные в перспективе для аккумулирования дохода от их использования (доходная недвижимость, будущие предприятия), и для удовлетворения собственных или общественных потребностей. К первым относятся объекты производственного и коммерческого назначения, ко вторым – объекты жилья и социальной сферы.

По степени строительной готовности объекты незавершенного строительства можно подразделить на три группы:

- 1) объекты с низкой степенью готовности – до 30 %;
- 2) объекты средней степенью готовности – до 70 %;
- 3) объекты с высокой степенью готовности – свыше 70 %.

При этом под строительной готовностью следует понимать отношение сметной стоимости выполненных работ (незавершенное строительство) к полной сметной стоимости строительства объекта в сопоставимых ценах.

Существует также множество других классификаций объектов незавершенного строительства, имеющих значение для их оценки и уточнения юридического статуса.

Полагаем, что приведенный понятийный аппарат и его систематизация в целом способствуют формированию комплексного представления об объекте незавершенного строительства как важнейшем элементе долгосрочных инвестиций. Но при этом не в полной мере проработанными видятся вопросы, связанные с нормативно-правовым обеспечением строительной деятельности, что приводит к неоднозначному ее пониманию с точки зрения различных сторон, участвующих в инвестиционном процессе.

REVIEW OF THE CONCEPTUAL APPARATUS AND CLASSIFICATIONS OF INCOMPLETE CONSTRUCTION OPERATIONS OF ECONOMIC SUBJECTS

Bocharov Viktor Petrovich,

Dr. Sc. of Economy, Professor of the Chair of Economic Analysis and Audit, Dean of the Economic Faculty of Voronezh State University;
deanery@econ.vsu.ru

Legal aspects of incomplete construction operations are considered in the article, in particular, the signs and characteristics of an immovable, the time of the facility under construction are revealed.

Keywords: incomplete construction operations, long-term investments, classification, information, analysis.