

ПОНЯТИЕ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

Рассматриваются вопросы, связанные с правовой природой объектов незавершенного строительства, вопросы признания данных объектов в качестве объектов недвижимости, определяется специфика данного вида недвижимого имущества.

Ключевые слова: незавершенное строительство, объекты незавершенного строительства, недвижимое имущество.

I.V. Lantsov

THE NOTION OF INCOMPLETE CONSTRUCTION PROJECT AND ITS FEATURES

This article deals with issues, related to legal basis of incomplete construction projects, problems of considering them real estate items, and determine specific features of this type of real estate.

Keywords: construction in progress, incomplete construction projects, real estate.

В условиях сложившейся экономической ситуации достаточно частым явлением становятся случаи, когда объект договора строительного подряда не может быть достроен в силу недостатка необходимых денежных средств у заказчика. В данных обстоятельствах решается проблема его дальнейшего использования (как вариант — консервация) либо возникает необходимость его реализации в качестве объекта недвижимости. Вместе с этим возникают вопросы о юридической природе таких объектов, о возможности совершения с ними сделок, о их правовых характеристиках и месте, занимаемом в хозяйственном обороте.

Объекты незавершенного строительства (далее ОНС) являются специфическим видом недвижимого имущества. Изначально предполагается, что они представляют собой объекты капитального строительства, возведение которых не завершено, т.е. не все конструктивные элементы объекта возведены и введены в эксплуатацию. ОНС не способны выполнять функции полноценного объекта недвижимого имущества (зданий, строений сооружений). Практически такие объекты не могут использоваться для проживания, производства продукции, размещения торговых, офисных, складских помещений, согласно первоначальному целевому назначению, до их полного возведения.

Изучив законодательную и нормативную документацию относительно ОНС, можем отметить, что действующее законодательство РФ не содержит легального определения термина «объект незавершенного строительства».

До 1992 г. существовало мнение, что до государственной регистрации ОНС не являются недвижимостью, а представляют собой совокупность строительных материалов, конструкций и затрат труда строителей. Объект незавершенного строительства не мог быть предметом гражданско-правовой сделки, а мог быть передан только по решению

уполномоченного органа и только государственным организациям, предприятиям и т.д.

Согласно постановлению Правительства РФ «О мерах по продаже незавершенных строительством объектов» от 3 февраля 1992 г. № 59 [6], было установлено, что незавершенные строительством объекты, сооружаемые за счет бюджета РФ и средств государственных предприятий, находящихся в федеральной собственности, не обеспеченные финансированием и материально-техническими ресурсами, необходимыми для обеспечения их завершения в нормативные сроки, подлежат реализации с открытых торгов предприятиям, гражданам и иностранным инвесторам. Согласно указу Президента РФ «О мерах по обеспечению достройки незавершенных строительством жилых домов» № 1181 от 10 июня 1994 г. [5], незавершенные строительством жилые дома, находящиеся в федеральной собственности, строительство которых прекращено или приостановлено в связи с отсутствием в течение текущего года необходимого финансирования из федерального бюджета, подлежали передаче для завершения строительства или продаже. Таким образом, ОНС были вовлечены в гражданско-правовой оборот в качестве объектов недвижимости.

Согласно Временному положению о порядке реализации объектов незавершенного строительства [3], под ОНС понимались «законсервированные объекты и объекты незавершенного строительства, находящиеся в федеральной собственности, финансирование которых осуществлялось без привлечения собственных средств предприятий, с истекшими нормативными сроками строительства и приостановленные строительством из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения». Данный документ был единственным содержащим легальное определение ОНС, но в настоящее время является утратившим силу.

Следует отметить, что вышеперечисленные нормативные акты предъявляют к ОНС обязательное требование, чтобы такие объекты на момент отчуждения являлись не обеспеченными финансированием и материально-техническими ресурсами, необходимыми для обеспечения их завершения в нормативные сроки, т.е. их строительство должно быть приостановлено из-за отсутствия финансирования.

До принятия федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ [4] ОНС рассматривались как движимое имущество, а государственная регистрация права собственности на них несла юридическое признание таких объектов недвижимым имуществом. Следовательно, отсутствие регистрации прав на ОНС давало основание считать такой объект движимым имуществом, т.е. право распространялось только на отдельные части — материалы и конструкции.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ [2] объекты незавершенного строительства были включены в перечень объектов недвижимых вещей, предусмотренный п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Это свидетельствует о том, что на ОНС распространяется правовой режим, присущий другим объектам недвижимости (зданиям, сооружениям, земельным участкам).

В научной литературе существуют различные позиции в отношении критерия отнесения вещи к недвижимой и признания ОНС объектами недвижимости. Е.А. Суханов отмечает, что недвижимость — категория юридическая, а не физическая, и главное не ее физическая «неотрывность» от земли, а юридически необходимая регистрация недвижимой вещи [9, с. 10]. Аналогичной позиции придерживается О.М. Козырь, определяя недвижимость как имущество, «на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация» [1, с. 278].

В работе [7] к недвижимому имуществу, права на которые подлежат государственной регистрации, авторы относят объекты незавершенного строительства, не являющиеся договором действующего строительного подряда. А.К. Усейкин придерживается мнения, что «для признания объекта ОНС недвижимым имуществом достаточно наличия критерия, предусмотренного п. 1 ст. 130 ГК РФ, вне зависимости, является ли данный объект в этот момент предметом действующего договора подряда» [11]. При этом для совершения какой-либо сделки с этим объектом как объектом недвижимого имущества заинтересованное лицо должно зарегистрировать свое право в законодательном порядке.

Право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано на основании документов, указанных в ст. 25 Закона о регистрации. Согласно п. 3–4 этой статьи, право собственности заявителя на ОНС регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности или право пользования земельным участком, отведенным для создания объекта недвижимого имущества, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание ОНС.

Градостроительный кодекс РФ также относит ОНС к объектам капитального строительства. Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Необходимо заметить, что законодатель не отнес объект незавершенного строительства ни к зданию, ни к сооружению, определяя его как самостоятельную разновидность недвижимости.

Здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных [10].

Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов [10].

ОНС представляют собой объекты, строительство которых приостановлено, в основном из-за отсутствия финансовых средств и материально-технического обеспечения. В отличие от зданий и сооружений ОНС не

могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода в эксплуатацию.

Таким образом, можно сформулировать следующее определение объекта незавершенного строительства: ОНС — объект недвижимого имущества, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которого начаты, но затем по каким-либо причинам остановлены на различных стадиях строительного процесса.

Необходимо также отметить, что учет затрат на строительство ведется организацией-застройщиком на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет «Строительство объектов основных средств» независимо от того, осуществляется это хозяйственным или подрядным способом. Затраты застройщика на строительство объекта складываются из расходов, связанных с его возведением, вводом в эксплуатацию или сдачей инвестору. При этом затраты застройщика по принятым к оплате или оплаченным подрядным работам, выполненным подрядчиками на законченных строительством объектах, учитываются в составе незавершенного строительства до их ввода в эксплуатацию [8].

Таким образом, объекты незавершенного строительства не являются объектами налогообложения по налогу на имущество организаций (п. 1 ст. 374 Налогового кодекса РФ), поскольку не учитываются на балансе предприятия в качестве основных средств.

Что касается налога на добавленную стоимость, то реализация ОНС облагается НДС в общеустановленном порядке. Согласно подп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них. Но ОНС (недостроенные жилые дома) не могут быть признаны жилыми помещениями, поэтому данные налоговые льготы не применимы к ОНС. Налоговая база в таком случае исчисляется в соответствии с положениями п. 1 ст. 154 НК РФ, который предусматривает, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со ст. 40 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Проанализировав действующую законодательную и нормативно-правовую базу касательно ОНС, можно сделать следующие выводы:

- действующее российское законодательство не содержит легального определения термина «объект незавершенного строительства»;
- объекты ОНС являются объектами недвижимости, при этом для признания объекта ОНС объектом недвижимости достаточно его соответствия критерию неразрывной связи с землей и невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба назначению;
- юридический статус недвижимости приобретает в момент ее государственной регистрации;
- на ОНС распространяется правовой режим, присущий другим объектам недвижимости, и действующее законодательство не накладывает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав собственности на данные объекты;
- в случае необходимости совершения сделки с ОНС данный объект должен пройти государственную регистрацию как объект недвижимого имущества;

— ОНС не облагаются налогом на имущество, реализация данных объектов облагается налогом на добавленную стоимость в общеустановленном порядке.

Список использованной литературы

1. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России / О.М. Козырь // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сб. памяти С.А. Хохлова. — М., 1998. — С. 278.
2. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О временном Положении о порядке реализации объектов незавершенного строительства [Электронный ресурс]: письмо Государственного таможенного комитета РФ от 27.05.1994 № 09-07/5866. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов (вместе с «Положением о порядке передачи для завершения строительства и продажи не завершенных строительством жилых домов») [Электронный ресурс]: указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1181. — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О мерах по продаже не завершенных строительством объектов [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 3 февр. 1992 г. № 59 (с изм. от 21 марта 1994 г.). — Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Панкратьева Е.А. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Е.А. Панкратьева, Б.М. Бедин, Л. Пенко. — Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2009. — 201 с.
8. Печенкина В.В. Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения / В.В. Печенкина, Е.В. Васильченко // Экономический анализ: теория и практика. — 2011. — № 2 (209).
9. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влияния на иные гражданско-правовые категории / Е.А. Суханов // Вестник гражданского права. — 2008. — № 4. — С. 10.
10. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс]: федер. закон от 30 дек. 2009 г. № 384-ФЗ // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Усейкин А.К. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество / А.К. Усейкин // Нотариус. — 2010. — №5. — С. 21–25.

References

1. Kozyr' O.M. Nedvizhimost' v novom grazhdanskom kodekse Rossii / O.M. Kozyr' // Grazhdanskii kodeks Rossii: Problemy. Teoriya. Praktika: sb. pamyati S.A. Khokhlova. — M., 1998. — S. 278.
2. O vnesenii izmenenii v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: feder. zakon ot 30 Dec. 2004 g. № 213-FZ. — Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».
3. O vremennom Polozhenii o poryadke realizatsii ob'ektov nezavershennogo stroitel'stva [Elektronnyi resurs]: pis'mo Gosudarstvennogo tamozhennogo komiteta RF ot 27.05.1994 № 09-07/5866. — Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».
4. O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim [Elektronnyi resurs]: feder. zakon ot 21 July 1997 g. № 122-FZ. — Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».
5. O merakh po obespecheniyu dostroyki ne zavershennykh stroitel'stvom zhilykh domov (vmeste s «Polozheniem o poryadke peredachi dlya zaversheniya stroitel'stva i prodazhi ne zavershennykh stroitel'stvom zhilykh domov»)

[Elektronnyi resurs]: ukaz Prezidenta RF ot 10 June 1994 g. № 1181. — Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».

6. O merakh po prodazhe ne zavershennykh stroitel'stvom ob'ektov [Elektronnyi resurs]: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 3 Feb. 1992 g. № 59 (s izm. ot 21 marta 1994 g.). — Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».

7. Pankrat'eva E.A. Otsenka nedvizhimosti: ucheb. posobie / E.A. Pankrat'eva, B.M. Bedin, L. Penko. — Irkutsk: Izd-vo BGUEP, 2009. — 201 s.

8. Pechenkina V.V. Problemy nalogovogo regulirovaniya nezavershennogo stroitel'stva i puti ikh resheniya / V.V. Pechenkina, E.V. Vasil'chenko // Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika. — 2011. — № 2 (209).

9. Sukhanov E.A. O ponyatii nedvizhimosti i ego vliyaniya na inye grazhdansko-pravovye kategorii / E.A. Sukhanov // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2008. — № 4. — S. 10.

10. Tekhnicheskii reglament o bezopasnosti zdaniy i sooruzheniy [Elektronnyi resurs]: feder. zakon ot 30 Dec. 2009 g. № 384-FZ // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy «Konsul'tantPlyus».

11. Useikin A.K. Ob'ekty nezavershennogo stroitel'stva kak nedvizhimoe imushchestvo / A.K. Useikin // Notarius. — 2010. — № 5. — S. 21–25.

Информация об авторе

Ланцов Иван Васильевич — аспирант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: lantsov_ivan@mail.ru.

Author

Lantsov Ivan Vasilyevich — post-graduate student, Chair of Investment and Real Estate Economy and Management, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: lantsov_ivan@mail.ru.