

Некоторые проблемы правового статуса объектов незавершенного строительства в Кыргызской Республике.

Марина Лим

Юридическая фирма «Каликова энд Ассошиэйтс»

Статья 33 Конституции Кыргызской Республики гарантирует всем гражданам Кыргызской Республики право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного, муниципального и индивидуального жилищного фонда, жилищного фонда организаций, содействием гражданам в приобретении жилья на условиях и в порядке, установленных законодательством.

К сожалению, наличие законодательных норм не всегда является гарантией их реализации в силу многих причин, среди которых не последнюю роль играет отсутствие финансовых возможностей. В такой ситуации одним из способов воспользоваться своим конституционным правом является так называемое строительство на долевых началах.

В последние годы этот способ приобретения недвижимости получил широкое распространение в нашей стране. Несмотря на то, что способ долевого участия в строительстве возможно применять не только в строительстве многоквартирных жилых домов, у нас именно это вид нашел наибольшее применение.

Однако, как и любое явление, оно может иметь как положительные, так и отрицательные стороны.

Безусловно, к положительным сторонам относится тот факт, что будущему собственнику квартиры не требуется сиюминутно найти необходимые средства и оплатить стоимость квартиры. Именно это факт позволяет строительным и инвестиционным компаниям привлекать средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства возводить многоэтажные дома. Кроме того, в условиях роста цен на недвижимость это является, безусловно, способом вложения свободных денежных средств.

На первый взгляд, все понятно, и не лишено ряда экономических преимуществ.

Однако, необходимо помнить об актуальности юридической составляющей данного вопроса, так как если не придавать ей должного внимания, то это повлечет за собой ряд весьма негативных последствий, в частности, признание сделок недействительными, невыполнение обязательств сторонами и т.д.

Каково же правовое регулирование долевого строительства и с какими проблемами сталкиваются на практике инвесторы, подрядчики, будущие собственники квартир.

Одними из основных вопросов, возникающих в этой связи являются вопросы об обязательности регистрации договора долевого участия, а также регистрации прав на объект незавершенного строительства в Государственном агентстве по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики («Госрегистр»), учитывая, что до начала строительства предмет договора не существует как объект недвижимости.

Решение этих вопросов является принципиальным в связи с тем, что законодательство Кыргызской Республики, в частности Гражданский кодекс и Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» («Закон о Государственной Регистрации») ставят в прямую зависимость возникновение прав на недвижимость, а также действительность сделок с недвижимостью от того, зарегистрированы ли права и сделки в Госрегистре.

Для принятия решения об обязательности регистрации договора долевого участия необходимо определиться с тем, что же является предметом договора.

Предметом договора долевого участия является выполнение работ (услуг) по строительству, при которых одна сторона обязуется оказать услуги по строительству многоэтажного дома с последующей передачей результатов работы, а другая сторона обязуется принять и оплатить результаты работы.

Кроме того, при решении вопроса о регистрации договора долевого участия необходимо помнить о том, что в соответствии с Законом о Государственной Регистрации в Едином государственном реестре прав производится регистрация прав на единицу недвижимости, под которой понимаются земельные участки, здания, сооружения, квартиры или другая недвижимость, которая имеет установленную границу согласно законодательству Кыргызской Республики.

Учитывая, что законодательство не предусматривает возможность регистрации прав и сделок с недвижимостью, до того, как объект недвижимости физически не будет существовать, договор долевого участия не может быть зарегистрирован в Госреестре.

К сожалению, законодатель не определил однозначно, можно ли отнести объекты незавершенного строительства к недвижимости, вследствие чего остались неразрешенным следующие вопросы: может ли объект незавершенного строительства рассматриваться как недвижимость либо только завершение строительства и сдача объекта в эксплуатацию будет являться основанием для отнесения его к категории недвижимого имущества, а также кто будет признаваться собственником объекта незавершенного строительства до ввода его в эксплуатацию.

Статья 24 Гражданского кодекса не включает непосредственно в перечень объектов недвижимости объекты незавершенного строительства. С другой стороны, незавершенные объекты могут быть отнесены к недвижимости как объекты, прочно связанные с землей и, перемещение которых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно. Следовательно, в отношении объектов незавершенного строительства должен применяться правовой режим недвижимого имущества, со всеми вытекающими правовыми последствиями.

Статья 252 Гражданского кодекса определяет, что права собственности на вновь создаваемые здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента такой регистрации из чего можно сделать вывод, что только наличие факта регистрации позволяет отнести объект незавершенного строительства к недвижимости.

Судебная практика, к сожалению, так же противоречива.

Так, некоторые суды при рассмотрении споров, предметом которых были права на недвижимость, в том числе незавершенное строительство, относили объекты незавершенного строительства к недвижимости и вследствие чего обязывали органы Госрегистра регистрировать права и сделки с ними (решение арбитражного суда Чуйской области от 5 ноября 2002 года по иску специального администратора АО «Северная ПМК» к Аламудунскому Госреестру, дело N Ч07-357/Сбпр02).

Ряд судов пошел по пути признания объектов незавершенного строительства как недвижимости в зависимости от наличия факта регистрации в Госреестре, н-р, в постановлении Высшего Арбитражного Суда Кыргызской Республики от 14 декабря 2001 года¹ указано, что на основании статьи 252 Гражданского кодекса право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Незавершенные же строительством спорные

¹ Иск Кыргызской Национальной Государственной Холдинговой Компании "Интерэнергохолдинг" о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда города Бишкека от 29 июня 2000 года по делу N Б-01-397/2000-С1 по иску Акционерного коммерческого "Дос-Кредобанк" к Коллективному предприятию строительной фирме "Алга", Обществу с ограниченной ответственностью "Смайл", Совместному Кыргызско-Казахскому предприятию "Восход" и Акционерному обществу "Чуйстрой" о взыскании долга, Дело N Б-01-397/2000-С1

объекты, представляют собой совокупность имущества и средств, вложенных в его строительство.

Решение вопроса о том, кто и с какого момента является собственником квартиры при долевом строительстве также не имеет достаточно четкого правового регулирования.

Статья 251 Гражданского кодекса устанавливает, что в качестве основания приобретения права собственности на имущество, наряду с другими основаниями, могут рассматриваться сделки по отчуждению этого имущества, а также полное внесение паевых взносов.

Договоры долевого участия не являются сделками по отчуждению имущества, то есть заключение только договора долевого участия не может рассматриваться как основание возникновения прав у дольщика.

Полное внесение паевых взносов, как основание возникновения прав у дольщика также вызывает ряд вопросов. В частности, можно ли рассматривать внесение платежей при долевом строительстве как паенакопление (в данном случае паенакопление мы рассматриваем как длящееся, неисполненное обязательство). Если да, то вопрос о том, кто является собственником и, следовательно, чьи права должны быть зарегистрированы в Госреестре решается в пользу подрядчика, так как дольщик, который полностью не внес паевой взнос не выполнил все условия для того, чтобы у него возникли основания для приобретения права собственности на квартиру, как того требует статья 251 Гражданского кодекса.

Если рассматривать позицию органов нотариата по данному вопросу, которая юридически обозначена в Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики, утвержденной приказом Министерства юстиции Кыргызской Республики от 7 июля 2004 года N 106 («Инструкция о Нотариате»), то можно сделать вывод о том, что до подписания субъектами правоотношений по долевому строительству соглашения о передаче в собственность недвижимости, построенной на долевых началах, право собственности принадлежит подрядчику и только подписание этого соглашения дает право лицу, которое осуществляло платежи по договору долевого участия (дольщику) считаться собственником квартиры.

Вероятно, Госреестр также придерживается той точки зрения, что право собственности на незавершенный объект строительства принадлежит подрядчику. Вывод в пользу этой позиции можно сделать на основании анализа норм, изложенных в Практическом руководстве по государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним («Практическое Руководство»), утвержденном приказом Госреестра № 107 от 27 июля 2005 года.

Так, в Практическом Руководстве установлено, что право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Безусловно, что прямого указания на то, что право собственности должно быть зарегистрировано на подрядчика нет, однако, исходя из того, что в этой норме речь идет о том, что в качестве правоустанавливающего документа требуется разрешение на строительство и документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства, а не договор долевого участия в строительстве, как единственный документ, где регулируются правоотношения дольщика и подрядчика, то можно предположить, что регистрации подлежат права собственности именно подрядчика.

Еще одним подтверждением такого подхода является и то, что Практическое Руководство предусматривает, что регистрация права собственности на вновь создаваемую единицу недвижимого имущества производится на основании акта приема в эксплуатацию или решения местного органа власти или органа местного

самоуправления об утверждении акта приема в эксплуатацию (если таковое решение имеется).

При решении вопроса о том стоит или нет регистрировать права, нужно исходить из того, что регистрация все же позволит защитить права инвесторов и подрядчиков, в случае возникновения спора в большей степени. Отсутствие же регистрации дает лишние поводы для разрешения конфликтов не в их пользу.

В настоящей статье рассмотрена только одна проблема, решение которой не всегда возможно в рамках существующей правовой базы. Рекомендации в такой ситуации напрашиваются сами собой. Необходимо исключить расхождения и противоречия между нормативными актами, а также противоречия, возникающие в процессе их правоприменения в отношении объектов незавершенного строительства, а также, возможно, последовать примеру Казахстана и России, где были приняты специальные законодательные акты, регулирующие отношения по долевному участию в жилищном строительстве.

Марина Лим
Юридическая фирма «Каликова энд Ассошиэйтс»