

Новикова Алина Анатольевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический

университет им. О.Е. Кутафина»

г. Москва

ТОЖДЕСТВО ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННО-ПРАВОВАЯ И ВЕЩНО-РЕГИСТРАЦИОННАЯ МОДЕЛИ

***Аннотация:** исследуется проблема определения предмета договора купли-продажи объекта незавершенного строительства при изменении его характеристик в процессе строительства. Автором обосновывается понимание тождества объекта, согласно которому тождество не является абсолютным свойством вещи, а определяется плоскостью правоотношений: в обязательственно-правовой плоскости объект сохраняет тождество при изменении степени готовности, тогда как для целей государственной регистрации и налогообложения завершённый объект рассматривается как вновь созданный. Показано, что смешение этих моделей порождает ошибки правоприменения. Формулируются предложения по совершенствованию законодательства.*

***Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, предмет договора, купля-продажа недвижимости, тождество объекта, степень готовности, кадастровый номер, будущая недвижимая вещь.*

Правовое положение объекта незавершенного строительства (далее – ОНС) характеризуется внутренним противоречием. Закон прямо относит ОНС к недвижимым вещам, наделяя его свойствами объекта вещных прав. Однако незавершённость – не качество, а состояние: характеристики объекта (площадь, состав конструкций, степень готовности) изменяются по мере строительства. Отсюда практический вопрос: если на момент заключения договора объект выглядел одним образом, а к моменту передачи – другим, сохраняется ли тождество предмета договора и действительность самой сделки?

В литературе и практике этот вопрос обычно решается «по умолчанию»: степень готовности не является существенным условием договора. Ответ верен по результату, но недостаточен по обоснованию – он не объясняет случаи, когда изменение характеристик влечет принципиально иные последствия (прекращение записи о недострое и возникновение нового объекта недвижимости). Цель статьи – предложить объяснительную модель, примиряющую эти ситуации, и показать ее практическое значение.

Для гражданского оборота значение имеет не физическая неизменность вещи, а ее юридическая определенность – возможность установить, что обязательство касается именно этого объекта. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ еще в 1997 году исходил из того, что не завершённое строительством объект является недвижимостью, может быть предметом купли-продажи, а право собственности на него возникает с момента государственной регистрации [7, п. 7]. Уже в этой позиции заложена идея, что ОНС – не «недоделанная вещь», а самостоятельный объект с устойчивой правовой идентификацией.

Тождество объекта определяется совокупностью признаков, отграничивающих объект от всех иных: местоположением на земельном участке, конфигурацией (контуром), учетными данными. Изменение степени готовности эти признаки не затрагивает.

Сложность, однако, состоит в том, что законодательство и практика используют не одну, а две модели соотношения ОНС и завершённого объекта, и эти модели дают противоположные ответы на вопрос о сохранении тождества. Модель первая – обязательственно-правовая, в которой объект сохраняет тождество при изменении степени готовности. В договорной плоскости объект рассматривается как тот же самый независимо от изменения характеристик. Наиболее наглядно это проявляется в залоговых отношениях: если предметом ипотеки являлся ОНС, то по окончании строительства ипотека сохраняет силу, а ее предметом становится возведенное здание; изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога [3, ст. 76].

Ни Гражданский кодекс РФ, ни Закон об ипотеке не требуют для сохранения силы договора внесения изменений в описание предмета и его оценку [6, п. 1]. Проявляется первая модель и в договорах купли-продажи будущей недвижимой вещи. В Постановлении Пленума ВАС РФ разъяснено: «Отсутствие у продавца в момент заключения договора права собственности на имущество – предмет договора – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным; однако для государственной регистрации перехода права собственности к покупателю продавец должен обладать правом собственности на объект» [4, п. 1]. Обоснованием служит и принцип свободы договора: стороны вправе определить предмет через значимые для них характеристики и самостоятельно распределить связанные с динамикой объекта риски. В противном случае, при неопределенности предмета договора, суд устанавливает действительную волю сторон исходя из условий договора, иных доказательств по делу, практики, сложившейся во взаимных отношениях сторон, обычаев делового оборота и последующего поведения сторон; если соглашение по этому вопросу не достигнуто, договор не считается заключенным [4, п. 3]. Тем самым неопределенность преодолевается внутренними средствами обязательственного права, а не через отрицание тождества объекта. Противоположный подход свидетельствовал бы о признании договора прекратившимся или незаключенным при каждом изменении характеристик, что привело бы к необоснованному ограничению оборота, поскольку любой ОНС изменяется в процессе строительства, и стабильность обязательств стала бы иллюзорной. Модель вторая – вещно-регистрационная и налоговая, в которой заверченный объект рассматривается как вновь созданный. Снятие с кадастрового учета ОНС и государственная регистрация прекращения прав на него осуществляются одновременно с кадастровым учетом созданного объекта и регистрацией прав на него [2, ч. 8 ст. 40]. Еще нагляднее это в налоговых отношениях: минимальный предельный срок владения объектом, приобретенным в виде ОНС, исчисляется с даты регистрации права на образованный после завершения строительства объект, а не с даты регистрации права на ОНС [8, п. 18].

Разграничение моделей имеет прикладное значение. В обязательственной плоскости завершение строительства не прекращает договор и не требует его перезаключения; в регистрационной – влечет прекращение записи об ОНС и необходимость регистрации права на новый объект. Отсюда развиваемый в работе тезис: тождество ОНС не является абсолютным свойством объекта, а определяется плоскостью правоотношений, в которой возникает соответствующий вопрос. Ошибки правоприменения чаще всего являются результатом переноса модели из одной плоскости в другую – например, вывод о «новом объекте» для налоговых целей переносится в договорную плоскость и приводит к ошибочному выводу о невозможности исполнения ранее заключенного договора. Предложенное разграничение носит характер авторского обобщения: практика рассматривает соответствующие вопросы изолированно, не связывая их единой конструкцией.

Сказанное можно проиллюстрировать двумя правовыми позициями, в которых смешение моделей было устранено вышестоящими судами.

Наиболее нагляден пример из налоговых отношений, приведенный в тематическом обзоре Верховного Суда РФ от 25 марта 2026 г [7, п. 18]. Налогоплательщик получил в 2016 году в дар объект незавершенного строительства степенью готовности 14%, достроил его, в 2017 году зарегистрировал право на жилой дом, а в 2020 году продал. Суд первой инстанции исчислил минимальный предельный срок владения с даты регистрации права на объект незавершенного строительства, придя к выводу о применении трехлетнего срока и об отсутствии обязанности по уплате налога. Суды апелляционной и кассационной инстанций признали такой подход ошибочным: реализован не объект незавершенного строительства, приобретенный в 2016 году, а созданный налогоплательщиком новый объект – жилой дом, в связи с чем срок владения исчисляется с даты регистрации права на него. Ошибка состояла именно в переносе обязательно-правовой модели тождества в налоговые отношения, где действует иная модель.

Обратная ошибка связана с переносом вещно-регистрационной модели в залоговую плоскость и была устранена Президиумом ВАС РФ [6, п. 1].

Суд первой инстанции отказал в обращении взыскания, указав, что предмет ипотеки являлся объект незавершенного строительства, а в реестре значится завершенное здание, то есть предмет залога отсутствует и ипотека прекратилась. Президиум признал такой вывод неверным: изменение предмета ипотеки в период действия договора не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, ипотека сохраняет силу, а ее предметом становится возведенное здание.

Приведенные примеры показывают, что модели не конкурируют и не противоречат друг другу: каждая действует в своей плоскости и отвечает на свой вопрос. Расхождение объясняется различием целей регулирования – обеспечение стабильности обязательств и предсказуемости оборота, с одной стороны, и достоверность реестра, а также определенность налоговой обязанности – с другой.

В заключение отметим, что смешение моделей обязательно-правовой и вещно-государственной порождает ошибки правоприменения. В обязательно-правовой плоскости объект сохраняет тождество при изменении характеристик, а для целей государственной регистрации и налогообложения завершенный объект рассматривается как вновь созданный. Для устранения противоречий между моделями также требуется разъяснение Пленума Верховного Суда РФ о том, что переход права на завершенный объект к лицу, приобретшему ОНС, не требует заключения нового договора, а осуществляется в порядке исполнения ранее заключенного при сохранении идентифицирующих признаков объекта.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.03.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Российская газета. – 1994. – № 238–239.
2. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ : ред. от 25.05.2026 // Российская газета. – 2015. – № 156.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2025) // Российская газета. – 1998. – № 137.

4. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 №54 // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 9.

5. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 №90 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – № 4.

6. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.11.1997 №21 // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 1.

7. Тематический обзор Верховного Суда Российской Федерации №3/2026 «О рассмотрении судами общей юрисдикции споров, связанных с применением отдельных положений законодательства о налогах и сборах» (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25.03.2026 №4А/2026) // СПС «Консультант-Плюс». – 2026.