

Проблемный статус – незавершенное строительство

Возможны ситуации, когда по каким-либо причинам дом, здание или сооружение не могут быть достроены (в основном речь идет о недостатке финансовых средств или невыполнении условий договора строителями). При этом данный объект не является недвижимым имуществом, а представляет собой лишь совокупность стройматериалов, конструкций, земли (в некоторых случаях), и выполненной работы. Это создает массу проблем. Для того чтобы совершить с ним какую-либо сделку, например продать как объект недвижимости (что существенно повышает цену и коим он в обыденном понимании и является), необходимо зарегистрировать право собственности на недостроенный объект.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства, право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях – на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Важно обратить внимание на то, что незавершенные строительством объекты являются, в соответствии со ст. 135 ГК РФ, недвижимым имуществом в случае, если они не являются предметом действующего договора строительного подряда (также из этого исходит и судебная практика).

Для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом необходимо наличие одновременно трех условий:

1) объект незавершенного строительства должен быть неразрывно связан с землей, и его перемещение без несоразмерного ущерба назначению не может быть осуществлено;

2) объект незавершенного строительства не должен являться предметом действующего договора строительного подряда;

3) лицу, которое, в силу п. 1 ст. 218 ГК РФ, приобретает право собственности на создаваемый объект, необходимо до завершения его создания совершить сделку с объектом незавершенного строительства.

Отсутствие хотя бы одного из перечисленных условий не позволяет применить к объекту незавершенного строительства правовой режим недвижимости. При регистрации также необходимо представить установленный законом перечень документов.



Соответственно, если у вас на стройплощадке лишь горы стройматериалов и котлован, то здесь уже ничего не поделать. А если вы имеете практически достроенный объект, но у вас или у строителей нет возможности или средств, чтобы закончить строительство, и вы желаете выручить максимальную сумму за продажу, то необходимо готовить документы и регистрировать право собственности.

Только тот объект незавершенного строительства, право на который зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, может быть предметом гражданско-правовых сделок: купли-продажи, дарения, мены, залога и т.д.



Правовая Защита

Группа компаний

За более подробной консультацией по юридическим вопросам в сфере недвижимости и строительства вы можете обратиться по адресу:

г. Рязань, ул. Введенская, д. 110,
оф. 315 (пл. Мичурина, здание РПТИ, 3-й этаж),
сайт: www.realtylaw.ru/ryazan,
e-mail: ryazan@realtylaw.ru.

Запись на консультацию по телефону: **(4912) 24-12-19**.

ООО «Лидер»

предоставляет юридические услуги
в Рязани и Рязанской области

- ✓ Консультирование по правовым вопросам, подготовка договоров, жалоб, исковых заявлений и др.
- ✓ Предоставление доверителя в арбитражных и других судах.
- ✓ Абонентское юридическое обслуживание;
- ✓ Консультации по земельному законодательству.
- ✓ Регистрация ООО, АО, ИП, внесение изменений в учредительные документы, ликвидация предприятий и ИП.

Тел.: 90-42-31, 90-32-32
E-mail: agkons@post.rzn.ru



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОНСУЛЬТАНТ-СЕРВИС»

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА
(Россельхозбанк, Сбербанк и др.)

ПЕРЕРЕГИСТРАЦИЯ ООО

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

т. 93-29-88

г. Рязань, Московское ш., д. 20, оф. 302

ПАРТНЕР
АУДИТ рег. №15387

- **ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА**
- **Юридические услуги**
- **Аудит**
- **Строительно-технические и земельно-строительные экспертизы**
- **Составление смет**

Тел.: 29-33-37, 28-96-07
Адрес: г. Рязань, ул. Садовая, д.27