

На правах рукописи

КОНДРАТЕНКО Зарина Камилевна

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ
ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НА ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань – 2014

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Научный руководитель – *Ахметьянова Замира Асраровна*,
канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Официальные оппоненты: *Емелькина Ирина Александровна*,
доктор юрид. наук, доцент кафедры гражданского права и процесса ФГБОУ ВПО «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева»

Галиуллин Рамиль Рафкатович,
канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского права и процесса ЧОУ ВПО «Институт социальных и гуманитарных знаний»

Ведущая организация – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «**Башкирский государственный университет**»

Защита состоится 12 сентября 2014 г. в 10 часов 00 минут на заседании Диссертационного совета Д 212.081.26 по защите на соискание ученой степени доктора (кандидата) юридических наук при ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», по адресу: 420008, Казань, ул. Кремлевская, 18, ауд. 335.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н. И. Лобачевского ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» и на сайте ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» www.kpfu.ru.

Автореферат разослан «__» _____ 2014 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент



Г. Р. Хабибуллина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования проявляется в нескольких аспектах.

Социально-экономический аспект. Конституция Российской Федерации закрепляет многообразие форм собственности (п. 2 ст. 8) и право каждого иметь имущество в частной собственности (ст. 35). Указанные конституционные основы отражены в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ), что подтверждает значимость гражданско-правового регулирования отношений по приобретению объектов незавершённого строительства в частную собственность для экономики страны.

Однако гражданско-правовое регулирование приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства вызывает определённые трудности в правоприменительной практике. Указанные проблемы связаны, в первую очередь, с различной квалификацией отношений, возникающих по поводу создания объектов незавершённого строительства.

Анализ рассмотренных арбитражными судами дел в Российской Федерации за 2013 год показывает, что 815 546 из них – дела по спорам, возникающим из гражданских правоотношений, что составляет 65,4 % от общего количества дел. При этом большую часть дел (около 72 %) составляют споры о правах на недвижимое имущество. Немалую часть из них составляют дела, связанные с приобретением права частной собственности на объекты незавершённого строительства. Отмечается рост числа дел по спорам из договоров подряда, который произошёл за счёт увеличения на 20 % количества дел, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договорам строительного подряда¹.

Исследование в настоящей работе механизма приобретения на объекты незавершённого строительства права частной собственности обусловлено прежде всего тем, что именно частная собственность на объекты недвижимого имущества служит гарантией реализации конституционных прав граждан и организаций, связанных с владением, пользованием и распоряжением объектом незавершённого строительства.

Правотворческий аспект. Проводимая крупномасштабная реформа гражданского права, основные положения которой декларируются в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации², значительное внимание уделяет реформированию законодательства о вещных правах. Указанные предложения нашли отражение в Проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные

¹ См.: Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда РФ [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.arbitr.ru/press-centr/news/totals> (дата обращения: 29.05.2014).

² Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Портал российского частного права: [сайт] – URL: <http://www.privlaw.ru> (дата обращения: 25.02.2012).

законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее – Проект изменений в ГК РФ) и содержат, в том числе, нормы по стимулированию собственников к достройке объектов незавершённого строительства.

Принятые изменения по-прежнему не дают ответа на вопрос о признаках недвижимых вещей, не определяют особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства, не содержат особенностей применения существующих оснований и способов приобретения права собственности на объекты незавершённого строительства физическими и юридическими лицами. В связи с этим представляется необходимой дальнейшая проработка предлагаемых в гражданское законодательство изменений о вещных правах на недвижимое имущество.

Правоприменительный аспект. В судебной и иной правоприменительной практике Российской Федерации часто возникают вопросы, связанные с правильной квалификацией отношений по приобретению права частной собственности на объекты незавершённого строительства: признание договоров с объектами незавершённого строительства незаключенными и недействительными, оспаривание зарегистрированного права собственности на объект незавершённого строительства; вопросы признания права собственности на объекты незавершённого строительства вследствие приобретательной давности, оспаривание отказа в приватизации земельных участков под такими объектами, легализация самовольно возведённого недостроя и др.

Указанные проблемы свидетельствуют о необходимости комплексного исследования гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства, выработки универсальных теоретических подходов к изучению различных способов и оснований приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства, которые впоследствии помогут устранить противоречия, существующие в судебной и иной правоприменительной практике.

Степень научной разработанности темы диссертационного исследования.

В отечественной цивилистике правовые проблемы приобретения права собственности рассматривались в работах Ю. А. Волочай (Екатеринбург, 2010), Е. А. Грызыхиной (Томск, 2004), И. А. Емелькиной (М., 2010), И. Б. Живихиной (М., 2007), А. Б. Карлина (М., 2007), В. П. Камышанского (СПб., 2000), Е. А. Киндеевой (М., 2009), А. А. Клишина (СПб., 2001), О. А. Коротких (М., 2009), А. В. Лисаченко (Екатеринбург, 2002), М. М. Попович (Волгоград, 2002), К. И. Скловского (М., 1999), Н. Ю. Чельшевой (Екатеринбург, 2008) и др. Правовые проблемы отдельных основа-

¹ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27 апр. 2012 г.) [Электронный ресурс]. – Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 16.11.2013).

ний приобретения права собственности на недвижимое имущество исследовали А. В. Иваненко (Волгоград, 2013), А. Д. Рудоквас (СПб., 2012) и др. Изучением вопросов правового режима недвижимого имущества, и в том числе объектов незавершённого строительства, занимались В. А. Алексеев (М., 2008), Э. Ц. Батуева (М., 2010), Р. А. Валеев (Казань, 2007), Е. Б. Козлова (М., 2014), И. Д. Кузьмина (Томск, 2004), Д. С. Некрестьянов (СПб., 2005), Т. С. Пхалагов (Волгоград, 2012), С. А. Степанов (Екатеринбург, 2004), Е. М. Тужилова-Орданская (М., 2007), В. В. Чубаров (М., 2006), К. К. Шалагинов (Ростов-на-Дону, 2009), А. В. Щеголева (Волгоград, 2006), А. Г. Щербинин (Тюмень, 2003) и др.

Вместе с тем комплексное исследование гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства до настоящего времени не проводилось.

Цель диссертационного исследования – выработка целостного научного представления о гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие **задачи**:

- исследовать гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства;
- представить общую характеристику элементов гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства;
- выделить стадии гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства;
- рассмотреть объекты незавершённого строительства как объекты недвижимого имущества;
- определить особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства;
- исследовать основания и способы в гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства.

Объектом диссертационного исследования стали регулируемые правом Российской Федерации общественные отношения, возникающие в связи с приобретением права частной собственности на объекты незавершённого строительства.

Предмет диссертационного исследования составили нормы гражданского права и на уровне межотраслевых связей нормы иного отраслевого законодательства, регулирующие отношения, возникающие при приобретении права частной собственности на объекты незавершённого строительства в Российской Федерации, а также практика их применения, существующие по этой проблематике правовые теории, представления и идеи.

Методологическую основу диссертационного исследования составляли обще- и частнонаучные, в том числе формально-логические методы (гипотеза, анализ, синтез, дедукция, индукция). Из специальных применялись исторический, юридико-технический, межотраслевой, сравнительно-правовой, системный и другие методы научного познания.

Нормативно-правовую базу исследования составили: нормативные правовые акты Российской Федерации, регламентирующие отношения по приобретению права частной собственности на объекты незавершённого строительства. Для проведения сравнительного анализа использовались нормативно-правовые акты зарубежных государств (Германии, Франции, Украины, Республики Беларусь и других стран СНГ).

Эмпирическую базу исследования составили материалы судебной практики Российской Федерации. Изучено более 50 судебных дел, рассматривавшихся, в частности, в Конституционном Суде РФ, Высшем Арбитражном Суде РФ, Верховном Суде РФ, Федеральных арбитражных судах округов, Арбитражных апелляционных судах, Арбитражном суде Республики Марий Эл, Арбитражном суде Самарской области и др.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили работы известных ученых дореволюционного и советского периодов, а также представителей современной цивилистической науки, в частности, В. А. Алексеева, С. С. Алексеева, З. А. Ахметьяновой, Э. Ц. Батуевой, А. Я. Беленькой, В. А. Белова, М. И. Брагинского, С. Н. Братуся, Е. И. Буртовой, Г. И. Бублика, Е. В. Вавилина, Р. А. Валева, А. В. Венедиктова, В. В. Витрянского, Ю. А. Волочай, М. М. Гасанова, Д. М. Генкина, Б. М. Гонгалов, В. П. Грибанова, Е. А. Грызыхиной, Г. Н. Давыдовой, С. В. Дзагоева, Н. Д. Егорова, И. А. Емелькиной, О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, Л. А. Кассо, Д. А. Керимова, Е. А. Киндеевой, О. А. Красавчикова, Е. Б. Козловой, О. М. Козырь, И. Д. Кузьминой, В. В. Лапача, В. А. Лисаченко, О. Г. Ломидзе, Н. И. Матузова, А. В. Малько, Д. И. Мейера, В. П. Мозолина, Д. С. Некрестьянова, И. Б. Новицкого, Н. И. Огневой, Д. Ю. Патютко, Л. И. Петражицкого, К. П. Победоносцева, М. М. Попович, Е. Н. Потапенко, Б. И. Пугинского, Т. С. Пхалагова, О. С. Родионова, М. А. Рожковой, А. Д. Рудокваса, Л. В. Санниковой, В. И. Сенчищева, А. П. Сергеева, К. И. Скловского, В. А. Слыщенко, С. А. Степанова, Е. А. Суханова, В. А. Тархова, Ю. К. Толстого, Е. М. Тужиловой-Орданской, Р. О. Халфиной, М. Ю. Чельшева, Н. Ю. Чельшевой, Б. Б. Черепихина, В. В. Чубарова, К. К. Шалагинова, Ю. В. Шибаевой, А. В. Щеголевой, Г. Ф. Шершеневича, Л. В. Щенниковой, А. Г. Щербинина, А. М. Эрделевского, А. А. Якимова и др.

Научная новизна исследования заключается в том, что впервые в науке гражданского права выработано целостное научное представление о гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства. При этом:

– обосновано рассмотрение приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства как гражданско-правового механизма;

– сформулировано авторское определение гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства, выделены элементы данного механизма, стадии их взаимодействия, определено место гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности среди других правовых механизмов;

– дано авторское определение объекта незавершённого строительства, обусловлены его признаки;

– выявлены элементы и особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства.

Проведённое исследование позволило обозначить коллизии и пробелы в российском праве, регулирующем приобретение права частной собственности на объекты незавершённого строительства, и сформулировать предложения по совершенствованию законодательства с целью защиты прав и законных интересов субъектов.

Указанная научная новизна диссертационного исследования (её отдельные элементы) конкретизируются и выражаются в следующих **основных положениях, выносимых на защиту**:

1. Приобретение права частной собственности на объекты незавершённого строительства представляет собой гражданско-правовой механизм, состоящий из определённых элементов, взаимодействующих на различных стадиях. В результате действия рассматриваемого механизма возникают гражданские правоотношения, где активной стороной является собственник объекта незавершённого строительства, противостоящий другим пассивным субъектам – несобственникам, которые обязаны воздерживаться от нарушения права активного субъекта.

Место гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства среди иных правовых механизмов определяется следующим. Рассматриваемый механизм является частью механизма правового регулирования указанных общественных отношений, в рамках которого может функционировать и механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей.

2. Гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства может включать следующие элементы: надлежащие приобретатель (создатель) и отчуждатель; объект незавершённого строительства и его гражданско-правовой режим; воля отчуждателя и воля приобретателя (создателя); основания и способы приобретения. Набор элементов механизма зависит от наличия или отсутствия предыдущего собственника.

3. Приобретение права частной собственности на объекты незавершённого строительства рассматривается в статике как гражданско-правовой механизм, состоящий из определённых взаимодействующих между собой элементов, в результате приводящий к наступлению правовых последствий – установлению полного господства лица над объектом; в динамике как гражданско-правовой механизм, представляющий собой упорядоченное на определённых стадиях взаимодействие элементов, в результате приводящее к наступлению правовых последствий – установлению полного господства лица над объектом.

4. В соответствии с концепцией «единой недвижимой вещи» доказано, что объект незавершённого строительства как элемент гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности представляет собой единый с земельным участком объект недвижимости, процесс строительства в отношении которого не завершён, вне зависимости от степени готовности и наличия действующего договора строительного подряда в отношении данного объекта.

Объект незавершённого строительства де-факто возникает в процессе осуществления строительно-монтажных работ в момент приобретения индивидуальных свойств и прочной связи с землёй, де-юре – в момент государственной регистрации права собственности на него, т. е. с момента введения такого объекта в гражданский оборот. Объект незавершённого строительства перестаёт существовать с момента прекращения строительных работ и внесения записи о создании завершённого строительством объекта в государственный кадастр недвижимости.

5. Признаками объекта незавершённого строительства являются прочная связь такого объекта с земельным участком; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению; неделимость; сложность; индивидуальная определённость; непотребляемость в процессе использования; незаконченность процесса строительства в отношении объекта; правомерность создания объекта на земельном участке.

6. Гражданско-правовой режим объекта незавершённого строительства как элемент гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности оказывает непосредственное влияние на содержание и действие рассматриваемого механизма и охватывает порядок деятельности субъектов по созданию объекта незавершённого строительства; возникновение прав на объекты незавершённого строительства в зависимости от наличия прав на земельный участок; вовлечение объектов незавершённого строительства в гражданский оборот и распоряжение такими объектами. Гражданско-правовой режим объектов незавершённого строительства обусловлен незаконченностью строительства объекта незавершённого строительства, правомерностью создания данного объекта на земельном участке и выполнения

над ним строительных работ, специальными целями использования объекта незавершённого строительства.

7. Основаниями приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства следует признать создание объекта недвижимости лицом для себя с соблюдением требований закона и иных нормативно-правовых актов, приобретение (при соблюдении определенных условий) права собственности на самовольно возведённый объект незавершённого строительства, приобретение права собственности на объект незавершённого строительства в силу приобретательной давности, приобретение права собственности на объект незавершённого строительства как на бесхозяйную недвижимость, договор об отчуждении объекта незавершённого строительства, наследование, реорганизация юридического лица, приватизация объекта незавершённого строительства и др.

Способами приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства следует признать приращение объекта незавершённого строительства к земельному участку; завладение объектом незавершённого строительства; передачу объекта незавершённого строительства.

8. В гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства посредством первоначальных способов выделяются следующие стадии: формирование воли приобретателя (создателя) на получение правомочий собственника в отношении объекта незавершённого строительства; волеизъявление приобретателя (создателя) на получение правомочий собственника в отношении объекта незавершённого строительства; установление возникновения права частной собственности приобретателя (создателя) и правовые последствия приобретения права собственности на объект незавершённого строительства.

Гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства посредством производных способов дополняют, помимо указанных, следующие стадии: формирование воли отчуждателя на отчуждение права собственности в отношении объекта незавершённого строительства; волеизъявление отчуждателя на отчуждение права собственности в отношении объекта незавершённого строительства конкретному приобретателю. Последняя стадия характеризуется одновременным установлением возникновения права частной собственности приобретателя и прекращением права собственности отчуждателя в отношении объекта незавершённого строительства.

9. Признание в судебном порядке права собственности на самовольно возведённый объект незавершённого строительства следует считать способом защиты прав законного владельца земельного участка, на котором этот объект расположен, а также исключительным способом приобретения права собственности на него при наличии следующих условий:

– если сохранение самовольно возведённого объекта незавершённого строительства не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создает угрозу жизни и здоровью граждан;

– лицо, самовольно создавшее объект незавершённого строительства, предпринимало надлежащие меры к его легализации (пыталось получить разрешение на строительство и/или акт ввода объекта в эксплуатацию, либо зарегистрировать право собственности на данный объект).

10. Будущий объект недвижимости – это недвижимая вещь, которая не создана (не построена), но создание (строительство) которой планируется в будущем. В связи с тем, что гражданско-правовой режим объектов незавершённого строительства как объектов недвижимого имущества характеризуется их незавершённостью, объекты незавершённого строительства не могут признаваться будущими объектами недвижимости. Объект незавершённого строительства не может быть предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, в данном случае следует заключать предварительный договор купли-продажи объекта незавершённого строительства или договор строительного подряда, конечным результатом которого выступает объект незавершённого строительства.

11. Подрядчику до передачи объекта строительного подряда заказчику принадлежат правомочия владения и пользования объектом подрядных работ. Право подрядчика при уклонении заказчика от принятия выполненной работы продать результат работы – это особый способ защиты прав подрядчика по договору строительного подряда, предполагающий возможность реализации чужой вещи. Собственником объекта незавершённого строительства (объекта подрядных работ) до его передачи заказчику признаётся собственник земельного участка.

Удержание объекта незавершённого строительства как вещное обременение такого объекта возможно, если он представляет собой конечный результат работ по договору строительного подряда.

12. Недвижимое имущество не может быть признано бесхозным при наличии известного собственника земельного участка, на котором оно расположено. Право собственности на бесхозную недвижимую вещь должно признаваться за собственником земельного участка. Отсюда следует невозможность признания бесхозной вещью объекта незавершённого строительства. Государственный кадастровый учёт объектов незавершённого строительства должен осуществляться через учёт земельных участков, на которых данные объекты расположены.

На основе данных положений в диссертации также внесены **предложения по совершенствованию законодательства**, в том числе:

– о необходимости дополнения и уточнения понятия недвижимых вещей в п. 1 ст. 130 ГК РФ, где к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) предлагается относить земельные участки и все, что прочно

связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Для признания вещи недвижимой принимаются во внимание цель её создания, её назначение, невозможность использования без земельного участка, неспособность в процессе эксплуатации;

– о дополнении части первой ГК РФ отдельной главой 17.1 «Право собственности на объекты незавершённого строительства», регулирующей общественные отношения, возникающие в связи с приобретением права собственности на объекты незавершённого строительства;

– об изменении п. 2 ст. 554 ГК РФ и изложении его в следующей редакции: «Предметом договора купли-продажи может быть недвижимая вещь, которая будет создана в будущем (будущий объект недвижимости) или приобретена в будущем. В договоре купли-продажи таких объектов недвижимости необходимо указать данные, позволяющие определенно установить вещь, подлежащую передаче покупателю по договору, а именно: местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочную площадь, цену квадратного метра, иные характеристики объекта, содержащиеся в проектной документации.»;

– о внесении изменений в ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» о том, что при банкротстве застройщика доля участника долевого строительства в праве частной собственности на объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации на основании соглашения участников долевого строительства с застройщиком или решения суда в случае если участником долевого строительства исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве, и квартира имеет индивидуально-определенные характеристики и органом, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, учтена в качестве самостоятельного объекта незавершенного строительства;

– о внесении изменений в абз. 1, 2 п. 1, и п. 1.1. ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), исключив перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственники, владельцы и пользователи которых имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что сформулированное в работе комплексное научное представление о гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства служит определённым дополнением современной отечественной теории вещных прав. При этом указанная теория дополняется новыми знаниями об элементах и стадиях гражданско-правового

механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства, его сущности и соотношения с другими правовыми механизмами. Данные знания можно использовать при научном анализе оснований и способов приобретения права частной собственности, а также применять при изучении гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства.

Практическая значимость исследования заключается в том, что его результаты могут быть использованы в целях правотворчества для совершенствования норм отечественного гражданского законодательства. Отдельные положения диссертации могут быть восприняты судебной практикой при рассмотрении и разрешении дел, связанных с приобретением права частной собственности на объекты незавершённого строительства. Научные предложения автора могут найти применение также при подготовке учебных программ, пособий и при преподавании курсов «Гражданское право», «Вещное право», «Земельное право».

Апробация результатов диссертационного исследования.

Результаты исследования обсуждались на теоретических семинарах и заседаниях кафедры гражданского и предпринимательского права Казанского (Приволжского) федерального университета.

Основные положения диссертационного исследования были изложены автором в докладах и выступлениях на международных, всероссийских, региональных и иных научно-практических конференциях и форумах: V Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Правореализация в условиях сближения международного и внутригосударственного права: компаративистский анализ» (КФУ, г. Казань, 26–28 ноября 2010 г.); Международной научно-практической конференции «Правовое регулирование общественно политических процессов на постсоветском пространстве: история и тенденции развития» (Чебоксарский кооперативный институт АНО ВПО ЦС РФ «Российский университет кооперации», г. Чебоксары, 19–20 мая 2010 г.); VI Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Правовое регулирование в условиях модернизации государственности: национальный и международный аспекты» (КФУ, г. Казань, 25–27 ноября 2011 г.); Всероссийском IX научном форуме «Актуальные проблемы частноправового регулирования» (СамГУ, г. Самара, 27–28 мая 2011 г.); VII Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов «Актуальные проблемы правовой политики: национальный и международный правовые аспекты» (КФУ, г. Казань, 16–17 ноября 2012 г.); Международной научной конференции студентов, магистрантов и аспирантов «Юридическая наука и правоприменительная практика» (БГУ, г. Минск, 26–27 октября 2012 г.); Постоянно действующей всероссийской междисциплинарной научной конференции «Шестнадцатые Вавилонские чтения» (МарГТУ, г. Йошкар-Ола, 12–14 декабря 2012 г.); Научно-практи-

ческой конференции «Актуальные вопросы права и правоприменения», посвящённой 90-летию образования Верховного суда Республики Марий Эл (г. Йошкар-Ола, 14 декабря 2012 г.); Международной научно-практической конференции «Научные воззрения профессора Г. Ф. Шершеневича в современных условиях конвергенции частного и публичного права» (КФУ, г. Казань, 1–2 марта 2013 г.); XII Международной научно-практической конференции молодых учёных «Традиции и новации в системе современного российского права» (МГЮА, г. Москва, 5–6 апреля 2013 г.); I Международной научно-практической конференции «Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения» (Казанский филиал РАП, г. Казань, 10–11 апреля 2014 г.); XIII Международной конференции молодых ученых «Традиции и новации в системе современного российского права» (МГЮУ, г. Москва, 4–5 апреля 2014 г.) и др.

Основные положения диссертационного исследования изложены автором более чем в 30 публикациях общим объемом 10 п. л., в том числе пять работ опубликовано в журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией РФ для опубликования основных научных результатов диссертационных исследований.

Структура и объём диссертации обусловлены целью и задачами проведённого исследования. Работа состоит из введения, трёх глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения, списка использованных нормативных правовых актов, материалов судебной практики и специальной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, отражаемая в различных аспектах действительности (социально-экономическом, правоприменительном, правотворческом), определяются степень разработанности проблемы исследования, цель, задачи, объект, предмет, методологическая основа, нормативно-правовая, эмпирическая и теоретическая базы исследования, характеризуется научная новизна и формулируются основные положения, выносимые на защиту, отражается теоретическая и практическая значимость работы, приводится информация об апробации результатов проведенного исследования.

Глава первая «Теоретические основы гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства» включает три параграфа, которые отражают основные теоретические воззрения о гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства, его элементах и стадиях.

В первом параграфе *«Понятие гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности»* рассматриваются понятия «система», «механизм», исследуются различные правовые механизмы. Среди правовых механизмов автор выделяются наиболее общие механизмы: механизм правового регулирования и механизм осуществления субъективных гражданских прав и исполнения обязанностей. С помощью сравнительного метода автор обнаруживает общее и различие данных правовых механизмов. Механизм приобретения права частной собственности существует внутри механизма правового регулирования и сочетает в себе элементы механизма осуществления субъективных гражданских прав и исполнения гражданских обязанностей.

В работе рассмотрены позиции, существующие в цивилистической доктрине, и отражающие сущность приобретения права собственности. На основе анализа мнений, изложенных в работах Ю. А. Волочай, А. В. Лисаченко, М. М. Попович, К. И. Скловского и др., автор приходит к выводу о том, что приобретение права частной собственности предусматривает осуществление лицом законной возможности присвоения данной вещи или перехода субъективного права отчуждателя на эту вещь к правопреемнику, а также исполнение отчуждателем обязанностей по предоставлению этой вещи или другими лицами обязанностей по непрепятствованию в присвоении этой вещи управомоченным субъектом.

Диссертантом анализируются понятия «приобретение» и «возникновение» по отношению к праву частной собственности. Возникновение права собственности происходит объективно по отношению к имуществу, а приобретение этого права лицом происходит по воле соответствующих субъектов. Поэтому содержание механизма приобретения права частной собственности зависит от наличия или отсутствия прежнего собственника, так как лицо не может передать приобретателю больше прав на вещь, чем имеет он сам.

В работе приводится авторское определение приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства в виде гражданско-правового механизма, в результате действия которого возникают гражданские правоотношения, где активной стороной является собственник объекта незавершённого строительства, противостоящий другим пассивным субъектам – несобственникам, которые обязаны воздерживаться от нарушений права активного субъекта.

Во втором параграфе *«Общая характеристика элементов механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства»* исследуются отдельные элементы гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства.

Автор обосновывает, что следует понимать под элементом гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты

незавершённого строительства, а также выделяет его элементы в зависимости от наличия или отсутствия прежнего собственника объекта. Содержание механизма приобретения права частной собственности первоначальным собственником отличается субъектным составом, а именно, тем, что отсутствует отчуждатель вещи, требуется выражение воли только приобретателя (создателя), и совершение им некоторых фактических и юридических действий, по исполнению которых закон предусматривает наступление последствия – получение полного господства над вещью.

В работе анализируются выделяемые элементы: субъекты и их воля, объект и его правовой режим, способы и основания приобретения права частной собственности.

Субъектами приобретения являются приобретатели (создатели), отчуждатели объектов незавершённого строительства. Создатели – это субъекты, которые приобретают право собственности на объект незавершённого строительства в силу создания новой вещи, приобретатели – это субъекты, приобретающие объекты незавершённого строительства по иным основаниям. Отчуждатели – это субъекты, отчуждающие объекты незавершённого строительства, например, посредством совершения различных гражданско-правовых сделок.

Воля приобретателя (создателя) и воля отчуждателя представляют собой элементы гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства и выступают в виде внутреннего психического процесса, результатом которого является совершение юридического действия, направленного либо на приобретение правомочий собственника в отношении объекта незавершённого строительства (воля приобретателя (создателя)), либо на передачу объекта незавершённого строительства и права частной собственности на него приобретателю (воля отчуждателя).

Объект приобретения – это вещь, свободная в обороте. Гражданско-правовой режим объекта, приобретаемого в собственность, является элементом гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности. Он оказывает непосредственное влияние на содержание и действие гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на данный объект. Именно в зависимости от особенностей гражданско-правового режима вещи определяется возможность существования прав на неё.

Способами и соответствующими им основаниями приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства являются:

– способ – приращение объекта незавершённого строительства к земельному участку (основания: создание объекта недвижимости лицом для себя с соблюдением требований закона и иных нормативно-правовых актов, при-

обретение (при соблюдении определенных условий) права собственности на самовольно возведённый объект незавершённого строительства);

– способ – завладение объектом незавершённого строительства (основания: в силу приобретательной давности, приобретение права частной собственности на объект незавершённого строительства как на бесхозяйную недвижимую вещь);

– способ – передача объекта незавершённого строительства (основания: на основании договора об отчуждении вещи, внесении паевого взноса, а также при наследовании и реорганизации юридических лиц; приватизация объекта незавершённого строительства и др.).

В третьем параграфе **«Стадии механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства»** механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства рассматривается с точки зрения статики и динамики.

Автором исследуется вопрос статики и динамики правоотношений собственности, поднимаемый в цивилистической науке и ранее В. А. Беловым, С. Н. Братусем, Е. А. Сухановым, К. И. Скловским, В. Ф. Яковлевым и др. Выделяются следующие стадии гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства и приводится их общая характеристика: стадия формирования воли приобретателя (создателя) на получение правомочий собственника в отношении объекта незавершённого строительства; стадия волеизъявления приобретателя (создателя) на получение правомочий собственника в отношении объекта незавершённого строительства; стадия установления возникновения права частной собственности у приобретателя (создателя) и правовых последствий приобретения объекта незавершённого строительства.

Исследуется вопрос о государственной регистрации права собственности на объекты незавершённого строительства, ее значение для наступления правовых последствий в виде приобретения права частной собственности. Государственная регистрация рассматривается как необходимое условие приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства.

Вторая глава «Объекты незавершённого строительства и их гражданско-правовой режим в механизме приобретения права частной собственности» состоит из двух параграфов и содержит характеристику объектов незавершённого строительства с определением их места в гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности, а также среди объектов гражданских прав и в системе недвижимых вещей, выявляются особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства.

В первом параграфе **«Объекты незавершённого строительства как особый вид недвижимого имущества»** автором анализируется научная дискуссия о признании объектов незавершённого строительства недвижимостью

и обосновывается вывод о том, что объекты незавершённого строительства являются особым видом недвижимого имущества. Автором исследуются различные правовые категории, используемые наравне с понятием «объект незавершённого строительства»: «объект строительства», «объект капитального строительства», «не завершённый строительством объект» и др.

Юридический анализ объектов незавершенного строительства как объектов гражданских прав по признакам вещей позволил сделать вывод о том, что данные объекты обладают всеми признаками вещей: имеют телесную, материальную природу; доступны господству субъектов гражданского права и способны удовлетворять потребности человека. Определение объекта незавершённого строительства в качестве вещи позволяет рассматривать его с позиции различных классифицирующих признаков.

Выделение объектов незавершённого строительства в качестве особого вида недвижимого имущества обусловлено, прежде всего, закреплением в российском законодательстве понятия недвижимости (недвижимого имущества, недвижимости). Объект незавершённого строительства соответствует всем признакам недвижимой вещи: прочно связан с землёй; его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению; не может использоваться без связи с землёй; является индивидуально-определённым (незаменимым) в силу привязанности к конкретному земельному участку; непотребляем в процессе использования.

Признание той или иной вещи недвижимой влечёт распространение на неё особенностей правового режима таких вещей, которые заключаются в предъявляемых требованиях обязательной государственной регистрации прав на такие недвижимые вещи и сделок с ними. Поскольку в законе нельзя обозначить все возможные недвижимые вещи, по поводу которых складываются общественные отношения, подлежащие регулированию гражданским правом, необходимо совершенствовать норму ст. 130 ГК РФ, не ограничиваясь перечислением в законе объектов недвижимости.

Во втором параграфе *«Особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства»* выявлены особенности гражданско-правового режима объектов незавершённого строительства, которые позволяют отличать его от гражданско-правовых режимов иных объектов недвижимости (зданий, сооружений, самовольной постройки, разрушенных объектов).

Элементы гражданско-правового режима объекта незавершенного строительства выделяются и исследуются автором с целью решения следующей задачи: как особенности правового режима объекта незавершённого строительства оказывают влияние на действие гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности на данные объекты?

Обосновано, что гражданско-правовой режим объектов незавершённого строительства является разновидностью гражданско-правового режима,

установленного для любых недвижимых вещей, однако его следует отличать от гражданско-правовых режимов готовых зданий и сооружений, разрушенных объектов, самовольной постройки. Ключевым отличием гражданско-правового режима зданий и сооружений от гражданско-правового режима объектов незавершенного строительства следует признать принятие зданий и сооружений в эксплуатацию, а также цели их использования (объекты незавершенного строительства не могут использоваться по назначению).

Диссертантом проанализирован тезис о возможности признания объектов незавершенного строительства объектами гражданского оборота и сделан вывод, что объект незавершенного строительства может быть объектом гражданского оборота вне зависимости от наличия действующего договора строительного подряда в отношении данного объекта, но при условии государственной регистрации права собственности на данный объект и проведении в отношении данного объекта государственного кадастрового учёта.

Признаки объекта незавершенного строительства позволяют определить его как элемент гражданско-правового механизма приобретения права частной собственности, который представляет собой единый с земельным участком объект недвижимости, процесс строительства в отношении которого не завершён, вне зависимости от степени готовности и наличия действующего договора строительного подряда в отношении данного объекта.

Третья глава «Основания и способы приобретения права собственности в гражданско-правовом механизме приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства» раскрывает содержание таких способов приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства, как приращение объекта незавершенного строительства к земельному участку, передача объекта незавершенного строительства, завладение объектом незавершенного строительства и соответствующие им основания приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства.

В первом параграфе *«Приращение объекта незавершенного строительства к земельному участку»* определено, что такому способу приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства соответствуют следующие основания приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства: создание объекта для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов, а также признание права собственности на самовольную постройку.

Автором обосновывается тезис о том, что необходимыми условиями такого основания приобретения права частной собственности на объекты незавершенного строительства, как его создание, являются: предоставление застройщику земельного участка под строительство, получение разрешения на строительство, соответствие градостроительным и строительным нормам и правилам. В судебной практике сложился подход о возможном признании

объектов незавершённого строительства самовольной постройкой и приобретение на такие самовольно возведённые недостроенные объекты права частной собственности в порядке, предусмотренном ст. 222 ГК РФ.

Во втором параграфе *«Передача объекта незавершённого строительства»* проанализированы договорные формы передачи объектов незавершённого строительства: договор строительного подряда, договор купли-продажи объектов незавершённого строительства, договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, договор участия в долевом строительстве.

Объект незавершённого строительства согласно российскому законодательству может быть предметом сделок об отчуждении, поскольку свободно участвует в гражданском обороте с момента государственной регистрации права собственности на него.

Автором обосновывается тезис о том, что существенным условием договора купли-продажи объекта незавершённого строительства является условие о передаче прав на земельный участок, занятый данным объектом. С учётом арбитражной практики и в целях устранения существующих в законодательстве правовых коллизий автором предлагается внести соответствующие изменения в абз. 1, 2 п. 1, и п. 1.1 ст. 36 ЗК РФ, исключив перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственники, владельцы и пользователи которых имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды земельных участков.

В работе исследуется вопрос о возможности распоряжения объектом незавершённого строительства, право собственности на который возникнет в будущем. Автором критикуется подход, изложенный в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», так как если в отношении построенного (созданного) объекта не зарегистрировано право собственности в установленном законом порядке или такой построенный объект ещё не приобретён лицом, то такой объект не может признаваться будущим – он является существующим фактически, однако его оборотоспособность ограничена ввиду отсутствия государственной регистрации права собственности отчуждателя.

В гражданско-правовой науке дискуссионным остается вопрос относительно прав подрядчика на объект подрядных работ до передачи его заказчику. Автор считает, что заказчик, имеющий право собственности на земельный участок, согласно концепции «единой недвижимой вещи» приобретает указанное право на объект строительства, находящийся на данном земельном участке, до момента передачи этого объекта. Подрядчик имеет лишь право владения и ограниченного пользования этим объектом в целях его достройки. Следовательно, право подрядчика при уклонении заказчика от принятия выполненной работы продать результат работы – это особый способ защиты

прав подрядчика по договору строительного подряда, предполагающий продажу чужой вещи. Собственником объекта незавершённого строительства (объекта подрядных работ) до его передачи заказчику признаётся собственник земельного участка.

Анализируя ст. 712 ГК РФ и судебную практику её применения, автор приходит к выводу о том, что удержание объекта незавершённого строительства с целью его вещного обременения подрядчиком возможно, если этот объект представляет конечный результат работ по договору строительного подряда.

Доказано, что в настоящий момент наиболее эффективным способом решения проблемы «недостроя» и защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика является признание за участниками доли в праве собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры. В связи с этим предлагается дополнить ст. 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» положением о том, что при банкротстве застройщика доля участника долевого строительства в праве частной собственности на объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации на основании соглашения участников долевого строительства с застройщиком или решения суда в случае, если участником долевого строительства исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве, и квартира имеет индивидуально-определенные характеристики и органом, осуществляющим кадастровый учет объектов недвижимости, учтена в качестве самостоятельного объекта незавершенного строительства.

В третьем параграфе *«Завладение объектом незавершённого строительства»* анализируются такие основания приобретения права собственности на объект незавершённого строительства, как приобретательная давность и судебное решение о признании права муниципальной собственности на бесхозяйное недвижимое имущество.

Исследуется категория «завладение» и отмечается, что в гражданском праве завладение рассматривается как первоначальный способ приобретения права собственности на вещь. В современном российском гражданском законодательстве предусмотрен порядок признания права муниципальной собственности на бесхозяйные недвижимые вещи, следовательно, позиция законодателя сводится к тому, что объект незавершённого строительства может быть признан бесхозяйной вещью. Указанный вывод подвергается критике.

Такой подход законодателя не соответствует концепции «единой недвижимой вещи» – объекта незавершённого строительства и земельного участка. В настоящее время правила о бесхозяйной недвижимой вещи исключают распространение на неё права собственности, которое уже существует в отношении соответствующего земельного участка. Следовательно, не принятое на учет в ЕГРП недвижимое имущество не может быть признано бесхозяйным при наличии известного собственника земельного участка, на котором

оно расположено. Право собственности на бесхозяйную недвижимую вещь должно признаваться за собственником земельного участка.

Диссертантом анализируются условия приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства в порядке приобретательной давности: владение как своим собственным, добросовестность, открытость, непрерывность в течение пятнадцати лет, отсутствие зарегистрированного права муниципальной собственности на данный объект, на основании чего делается вывод о возможности приобретения права частной собственности в порядке приобретательной давности на объект незавершённого строительства при наличии перечисленных условий.

В **заключении** сформулированы выводы, а также представлены предложения по совершенствованию гражданского законодательства в части регулирования отношений по приобретению права частной собственности на объекты незавершённого строительства.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих научных работах:

В изданиях, включенных в Перечень рецензируемых научных журналов, утвержденный ВАК Минобрнауки России для публикации основных результатов диссертационных исследований:

1. Кондратенко, З. К. Гражданско-правовой механизм приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства: понятие, элементы, стадии / З. К. Кондратенко // Казанская наука. – 2014. – № 1. – С. 198–200.

2. Кондратенко, З. К. Правовой режим объектов незавершённого строительства как один из элементов гражданско-правового механизма приобретения права собственности на данные объекты в России и странах СНГ / З. К. Кондратенко // Аграрное и земельное право. – 2013. – № 11 (107). – С. 4–9.

3. Кондратенко, З. К. Понятие, элементы и особенности гражданско-правового механизма приобретения права собственности на объекты незавершённого строительства в России и других странах СНГ / З. К. Кондратенко // Аграрное и земельное право. – 2013. – № 10 (106). – С. 93–98.

4. Мустафина, З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершённого строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства / З. К. Мустафина // Юрист. – 2012. – № 3. – С. 42–45.

5. Сабирова, З. К. Проблема приобретения права собственности на объекты незавершённого строительства в современной отечественной цивилистике / З. К. Сабирова // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 3 (19). – С. 223–228.

В иных изданиях:

6. Кондратенко, З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершённого строительства как на вновь созданные объекты недвижимости в модельном и национальном законодательстве стран СНГ / З. К. Кондратенко // Актуальные решения современной науки: сборник научных работ аспирантов / Мар. гос. ун-т. – Йошкар-Ола, 2014. – С. 40–49.

7. Кондратенко, З. К. Завладение как способ приобретения права частной собственности на объекты незавершённого строительства / З. К. Кондратенко // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета / под ред. проф. З. Ф. Хусаинова. – Казань: Казан. ун-т, 2014. – Вып. 15. – С. 44–49.

8. Кондратенко, З. К. Межотраслевые и внутриотраслевые связи гражданского права при регулировании отношений по приобретению права собственности на объекты незавершённого строительства / З. К. Кондратенко // Межсистемные и межотраслевые связи в правовой сфере: материалы VIII Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов / сост.: И. Р. Асатуллин, Т. Р. Бахия, Д. А. Валеев и т. д. – Казань: Казан. ун-т, 2013. – Т. 2. – С. 89–93.

9. Кондратенко, З. К. Отдельные вопросы государственной регистрации при приобретении права собственности на объекты незавершённого строительства в России и странах СНГ / З. К. Кондратенко // Правовая система и вызовы современности: материалы X Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых учёных (Уфа, 5–7 декабря 2013 г.). – Уфа: РИЦ БашГУ, 2013. – Ч. I. – С. 229–232.

10. Мустафина, З. К. Гармонизация законодательства стран СНГ в области регулирования права собственности на объекты незавершённого строительства / З. К. Мустафина // Традиции и новации в системе современного российского права: материалы Международной научно-практической конференции. – М.: МГЮА. 2013. – С. 324–326.

11. Мустафина, З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершённого строительства в России и странах СНГ / З. К. Мустафина // Правовые вопросы строительства. – 2013. – № 1. – С. 17–21.

12. Мустафина, З. К. О системе межотраслевых связей гражданского и земельного права в сфере правового регулирования отношений, возникающих по поводу объектов незавершённого строительства / З. К. Мустафина // Актуальные проблемы юридических наук: материалы научной конференции / Мар. гос. ун-т. – Йошкар-Ола, 2012. – С. 161–169.

13. Мустафина, З. К. К вопросу о механизме приобретения права собственности на объекты незавершённого строительства / З. К. Мустафина // Актуальные проблемы правовой политики: национальный и международный правовые аспекты: материалы VII Международной научно-практической конференции студентов и аспирантов / сост.: И. Р. Асатуллин, Т. Р. Бахия, Ю. М. Лукин, И. А. Новиков, А. И. Улданова. – Казань: Отечество, 2012. – С. 86–87.

14. Мустафина, З. К. Право собственности на объект незавершённого строительства: новеллы гражданского законодательства / З. К. Мустафина // Правовые вопросы строительства. – 2012. – № 2. – С. 7–11.

15. Мустафина, З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершённого строительства по законодательству стран СНГ / З. К. Мустафина // Юридическая наука и правоприменительная практика: материалы Междунар. науч. конф. студентов, магистрантов и аспирантов, Минск, 26–27 октября 2012 г. – Минск, 2012. – С. 119–120.

16. Сабирова, З. К. Совершенствование законодательства в области приобретения права собственности на объекты незавершённого строительства / З. К. Сабирова // Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы Всероссийского IX научного форума (г. Самара, 27–28 мая 2011 г.) / науч. ред. Н. А. Баринов, отв. ред. С. В. Мартышкин. – Самара, 2011. – С. 289–292.

17. Сабирова, З. К. Самовольная постройка как основание приобретения права собственности на вновь создаваемый объект недвижимости / З. К. Сабирова // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета / под ред. А. И. Абдуллина. – Казань: Казан. ун-т, 2011. – Вып. 12. – С. 354–358.

18. Сабирова, З. К. Приобретение права собственности на долю в объекте незавершённого строительства / З. К. Сабирова // Наука. Образование. Молодёжь: сборник статей / Мар. гос. ун-т. – Йошкар-Ола, 2011. – С. 48–55.

19. Сабирова, З. К. Объекты незавершенного строительства как объекты гражданских прав / З. К. Сабирова // Правовое регулирование общественно-политических процессов на постсоветском пространстве: история и тенденции развития: материалы Международной научно-практической конференции (19–20 мая 2011 года). – Чебоксары: ЧКИ РУК, 2011. – С. 404–407.

Подписано в печать 03.07.2014 г.

Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Усл. печ. л. 1,0.

Тираж 220 экз. Заказ № 3210.

Оригинал-макет подготовлен и отпечатан на юридическом факультете
ФГБОУ ВПО «Марийский государственный университет»
424001, г. Йошкар-Ола, пл. Ленина 1