

*Лухменёва Юлия Валерьевна,  
Магистрант 2 курс  
Частное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Сибирский юридический университет»  
(СибЮУ) студент  
Юриспруденция, направленность (профиль) подготовки  
«Гражданское право»  
Россия, г. Омск*

*Научный руководитель: Кархалев Денис Николаевич,  
профессор кафедры гражданского права, доктор юридических наук*

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА НА АРЕНДОВАННОМ ПУБЛИЧНОМ  
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

***Аннотация.** В статье рассматривается комплекс вопросов, связанных с правовой судьбой объекта незавершенного строительства (ОНС), расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду. Анализируются альтернативные сценарии: принудительное изъятие ОНС путем продажи с публичных торгов (ст. 239.1 ГК РФ), оформление права собственности на недострой и однократное продление договора аренды без торгов для завершения строительства (подп. 10 п. 2 и подп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ). На основе анализа судебной практики выявляются условия реализации каждого из указанных механизмов и их взаимосвязь.*

***Ключевые слова:** объект незавершенного строительства, аренда земельного участка, изъятие, публичные торги, государственная регистрация, продление аренды, ст. 239.1 ГК РФ, ст. 39.6 ЗК РФ.*

**Abstract.** *The article examines a range of issues concerning the legal status of an unfinished construction project located on a state- or municipally-owned land plot held under a lease agreement. It analyzes alternative scenarios: the compulsory taking of the unfinished project via sale at a public auction (Art. 239.1 of the Civil Code of the Russian Federation), the registration of ownership rights to the unfinished structure, and the one-time extension of the lease agreement without an auction for the purpose of completing construction (Subparagraph 10 of Paragraph 2 and Subparagraph 2 of Paragraph 5 of Art. 39.6 of the Land Code of the Russian Federation). Based on an analysis of judicial practice, the article identifies the conditions for implementing each of these mechanisms and examines their interrelationship.*

**Keywords:** *unfinished construction project, land lease, compulsory taking, public auction, state registration, lease extension, Art. 239.1 of the Civil Code of the Russian Federation, Art. 39.6 of the Land Code of the Russian Federation.*

Правовая судьба объектов незавершенного строительства, возведенных на публичных земельных участках в период действия договора аренды, остается одной из наиболее дискуссионных проблем земельного и гражданского права. Арендатор, не успевший завершить строительство в установленный срок, оказывается перед выбором: добиваться продления арендных отношений, регистрировать право собственности на недострой или рисковать принудительным изъятием объекта. Положения ст. 239.1 ГК РФ, регулирующие принудительное отчуждение ОНС, отличаются относительной новизной и порождают противоречивую судебную практику.<sup>12</sup>

---

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2025 N 303-ЭС25-6975 по делу N А37-2657/2023

<sup>2</sup> Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2022 N 19-КАД21-17-К5

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ в Земельный кодекс РФ были внесены существенные изменения, отменившие преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок. С 1 марта 2015 г. договоры аренды публичных земельных участков заключаются по общему правилу на торгах, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. Одним из таких исключений является подп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, согласно которому договор аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, заключается с собственниками таких объектов без проведения торгов однократно для завершения строительства.<sup>3</sup>

Целью гражданского и земельного законодательства является обеспечение правовой определенности в отношении публичных земельных участков, которые не могут быть предоставлены повторно для завершения строительства без проведения торгов лицам, не обеспечившим завершение строительства объекта.<sup>4</sup>

Возможность оформления права собственности на недострой является ключевым условием для реализации арендатором права на продление аренды. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. При этом истечение срока действия договора аренды земельного участка не препятствует государственной регистрации права собственности на объект, созданный в период действия договора.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что возведенный

---

<sup>3</sup> Андреева Е.М. Особенности принудительной реализации незавершенного строительства ввиду прекращения права аренды публичного земельного участка (ст. 239.1 ГК РФ) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. N 11. С. 63 - 80.

<sup>4</sup> Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Объект незавершенного строительства на земельном участке публичной собственности: вопросы паритета частных и публичных интересов // Российская юстиция. 2026. N 6. С. 37 - 47.

объект является недвижимой вещью независимо от государственной регистрации права на него.<sup>5</sup> Однако для распоряжения объектом и реализации права на заключение договора аренды для завершения строительства регистрация права собственности необходима. При этом, как отмечается в судебной практике, государственная регистрация права собственности на объект, не обладающий признаками недвижимой вещи, нарушает права собственника земельного участка и может быть оспорена.<sup>6</sup>

Действующим законодательством не предусмотрена возможность продления договора аренды в собственном смысле этого слова — речь идет о заключении нового договора аренды без проведения торгов на срок до трех лет однократно. Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ, собственник ОНС, расположенного на публичном земельном участке, имеет право приобрести такой участок в аренду сроком на три года однократно для завершения строительства без торгов, если объект зарегистрирован до 1 марта 2015 г. или участок предоставлен до этой даты в аренду.

Условиями реализации данного права являются: государственная регистрация ОНС; отсутствие ранее реализованного права на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства; отсутствие судебного акта об изъятии объекта.

Статья 239.1 ГК РФ предусматривает, что ОНС, расположенный на публичном земельном участке, может быть изъят у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов в связи с прекращением действия договора аренды. Закон допускает изъятие лишь при определенных обстоятельствах, в частности при злоупотреблении собственником объекта

---

<sup>5</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25

"О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

<sup>6</sup> Стрембелев С.В. Как достроить объект незавершенного строительства после прекращения аренды публичной земли.

своим правом, выражающемся в неиспользовании земельного участка для строительства в течение длительного времени без уважительных причин.

Как отмечает В.А. Петрушкин, в правоприменительной практике возникают вопросы относительно круга лиц, в отношении которых применяются правила об изъятии и продаже незавершенных объектов строительства.<sup>7</sup> Единственным способом защиты застройщика в такой ситуации является доказывание того, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект (п. 3 ст. 239.1 ГК РФ).

Анализ судебной практики демонстрирует неоднозначные подходы к применению ст. 239.1 ГК РФ. Верховный Суд РФ в 2022 году рассмотрел споры, в которых имели место обстоятельства, связанные с неопределенностью судьбы объекта незавершенного строительства и земельного участка. В обоих случаях, отменяя судебные акты нижестоящих судов, которыми было отказано в удовлетворении требований заявителя о признании незаконным отказа в повторном предоставлении земельного участка в аренду для завершения строительства объекта сроком на три года, Верховный Суд РФ указал на недопустимость возникающей при подобных отказах неопределенности судьбы объекта незавершенного строительства и земельного участка, на котором он расположен, с момента истечения срока действия заключенного ранее договора аренды. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.11.2023 N 26-КГПР23-4-К5 указывает на то, что наличие на участке принадлежащих гражданину на праве собственности, зарегистрированных в установленном порядке указанных объектов незавершенного строительства в

---

<sup>7</sup> Петрушкин В.А. Правовая квалификация определения границ применения положений статьи 239.1 ГК РФ во времени и по кругу лиц // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2020. Т. 162, кн. 2. С. 90–98.

соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации не предполагает его право на приобретение в собственность данного участка без проведения торгов.

В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2025 N 303-ЭС25-6975 по делу N А37-2657/2023 указано, что наличие объекта незавершенного строительства как недвижимой вещи на публичном земельном участке, предоставленном для возведения объекта капитального строительства по договору аренды, срок действия которого истек, влечет необходимость использования специального порядка прекращения права собственности на такой объект - посредством предъявления иска о его изъятии на основании решения суда путем продажи с торгов (пункт 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса)<sup>8</sup>.

В практике встречаются дела об изъятии объектов незавершенного строительства, в том числе с невысокой степенью готовности. Определением Верховного Суда РФ от 09.01.2024 N 308-ЭС23-26025 по делу N А32-13653/2021 изъяты объекты незавершенного строительства со степенью готовности 9%.<sup>9</sup>

Правовой режим ОНС на арендованном публичном земельном участке характеризуется сложным взаимодействием гражданско-правовых и земельно-правовых механизмов. Приоритетным сценарием для арендатора является государственная регистрация права собственности на недострой и последующее однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства на срок до трех лет. Изъятие ОНС путем продажи с публичных торгов выступает крайней мерой, применяемой при злоупотреблении правом со стороны арендатора и неиспользовании участка для строительства в течение длительного времени без уважительных причин.

---

<sup>8</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2025 N 303-ЭС25-6975 по делу N А37-2657/2023

<sup>9</sup> Определение Верховного Суда РФ от 09.01.2024 N 308-ЭС23-26025 по делу N А32-13653/2021

Судебная практика исходит из взаимосвязи прав публичного собственника на изъятие и арендатора на продление аренды: не реализация права на изъятие в шестимесячный срок укрепляет позицию собственника ОНС. Вместе с тем сохраняется потребность в совершенствовании законодательства, в частности в уточнении критериев «уважительных причин» незавершения строительства и конкретизации порядка реализации права на однократное продление аренды, что подтверждается выводами В.А. Петрушкина о необходимости разрешения вопросов применения ст. 239.1 ГК РФ во времени и по кругу лиц посредством различных правовых методов и официальных разъяснений Верховного Суда.

#### **Список литературы:**

1. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 № 308-ЭС22-3699.
5. Андреева Е.М. Особенности принудительной реализации незавершенного строительства ввиду прекращения права аренды публичного земельного участка (ст. 239.1 ГК РФ) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. N 11. С. 63 - 80.
6. Ломидзе О.Г., Ломидзе Э.Ю. Объект незавершенного строительства на земельном участке публичной собственности: вопросы

паритета частных и публичных интересов // Российская юстиция. 2026. N 6. С. 37 - 47.

7. Петрушкин В.А. Правовая квалификация определения границ применения положений статьи 239.1 ГК РФ во времени и по кругу лиц // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2020. Т. 162, кн. 2. С. 90–98. [-1-6](#)

8. Стрембелев С.В. Как достроить объект незавершенного строительства после прекращения аренды публичной земли. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. N 11. С. 13 - 20.