
ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО, СЕМЕЙНОГО И МЕЖДУНАРОДНОГО ЧАСТНОГО ПРАВА

PROBLEMS OF CIVIL, BUSINESS, FAMILY AND PRIVATE INTERNATIONAL LAW

Научная статья

УДК/UDC 347.232

DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-130-136

Признание объекта незавершенного строительства самовольной постройкой

5.1.3 — Частно-правовые (цивилистические) науки

Мурад Шабанович Мазанаев¹, Саида Фазидиновна Шихиева²

^{1,2} Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация

¹ Mmsh79@mail.ru, <https://orcid.org/0009-0007-3101-6899>

² saida.shikhiyeva.03@mail.ru

Аннотация. В данной научной статье поднимается вопрос правового статуса объекта незавершённого строительства с указанием его идентифицирующих признаков. Раскрывается, что относится к категории самовольного строительства и количество самовольных построек, приходящихся на Республику Дагестан. Проводимое исследование ставит своей целью сосредоточить внимание на причины возникновения таких объектов и последствия, которые влекут за собой эти строения для проживающих там жильцов и населения в целом. Анализируется возможность признания объектов незавершённого строительства самовольными постройками. Для этого приводится обширная судебная практика, встречающаяся в республике. Кроме того, указываются меры, предпринимаемые в регионе, по борьбе с данным явлением.

Ключевые слова: объект незавершённого строительства, недвижимое имущество, государственная регистрация, многоквартирный дом, самовольная постройка

Для цитирования: Мазанаев М.Ш., Шихиева С.Ф. Содержание и исполнение совместного завещания супругов // Юридический вестник ДГУ. 2025. Т. 56, № 4 (76). С. 130–136. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-130-136

Original article

Recognition of an object of unfinished construction as an unauthorized construction

5.1.3 — Private law (civil) sciences

Murad Sh. Mazanaev¹, Saida F. Shikhiyeva²

^{1,2} Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation

¹ Mmsh79@mail.ru, <https://orcid.org/0009-0007-3101-6899>

² saida.shikhiyeva.03@mail.ru

Abstract. This scientific article raises the issue of the legal status of an object under construction, indicating its identifying features. It reveals what belongs to the category of unauthorized construction and the number of unauthorized buildings in the Republic of Dagestan. The study aims to focus on the causes of such facilities and the consequences that these buildings entail for the residents living there and the general population. The possibility of recognizing objects of unfinished construction as unauthorized buildings is analyzed. For this purpose, the extensive judicial practice found in the republic is given. In addition, the measures taken in the region to combat this phenomenon are indicated.

Keywords: construction in progress, real estate, state registration, apartment building, unauthorized construction

For citation: Mazanaev M.Sh., Shikhiyeva S.F. Recognition of an object of unfinished construction as an unauthorized construction. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2025, vol. 56, no. 4 (76), pp. 130–136. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-130-136. (In Russ.).

Для проведения наиболее полного анализа темы исследования необходимо начать с определением правового статуса объекта незавершенного строительства.

В законодательстве отсутствует легальное определение рассматриваемого объекта, однако существует возможность сформулировать данный

термин в силу присущих объекту идентифицирующих признаков.

1. Объект незавершенного строительства является недвижимым имуществом. Наличие прочной связи с землей свидетельствует о том, что объект незавершенного строительства представляет собой такую конструкцию, которую невозможно перенести на другое место без несоразмерного для него ущерба. Следовательно, и как трактует законодатель статьей 130 ГК РФ о том, что такой объект отнесен к недвижимому имуществу.

2. Объекты незавершенного строительства подлежат государственной регистрации в ЕГРН.

Такая регистрация необходима для возможности участия такого строения в гражданском обороте, отсутствие такой государственной регистрации не отменяет того факта, что такие объекты относятся к недвижимому имуществу.

Так, администрация обратилась в суд снести объект незавершенного строительства, расположенный на предоставленном организации в аренду земельном участке. Администрация изъявляла желание ввиду прекращения договора аренды земельного участка, а также мотивировала свои требования отсутствием регистрации на построенный объект незавершенного строительства [8].

Решение суда по данному делу создало важный судебный прецедент разрешения вопросов по отношению к таким объектам. Как указал суд, объект незавершенного строительства относится к недвижимому имуществу, независимо от их государственной регистрации. Созданный объект имеет прочную связь с землей, с прокладкой уже фундамента, тем более построенного одного этажа. Следовательно, так просто снести этот объект не является возможным, и в удовлетворении требований было отказано.

3. Следующим идентифицирующим признаком анализируемого объекта является его недостроенность, строительные работы по нему еще не завершены, объект еще не готов для ввода в эксплуатацию, однако в перспективе, по окончании этих работ, предусматривается возможность получение такого разрешения.

При этом необходимо обратить внимание на то факт, что строительные работы на объекте должны быть прекращены как на самом деле, так и оформлены юридически.

Таким образом, после консервации объекта и государственной регистрации, объект незавершенного строительства приобретает соответствующий правовой режим и имеет возможность участвовать в гражданском обороте.

Важно заметить, что правовой режим объекта незавершенного строительства распространяется, в том числе на объекты, находящиеся на реконструкции. Следовательно, «для ввода реконструируемого объекта в гражданский оборот необходимо произвести консервацию объекта» [1].

Что касается природы данного института, как в кругу научных деятелей, так в судебной практике, сложились различные подходы к ее пониманию.

Так, ряд исследователей (Р.А. Валеев, Д.С. Некрестьянов, К.К. Шалагинов) придерживаются позиции относительно возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимости, который определяется с момента установления прочной связи с землей, а, по мнению других, – с момента государственной регистрации прав на него [6].

Исходя из вышеизложенного, в законодательстве отсутствует легальное определение объекта незавершенного строительства. Однако из ранее рассмотренных признаков, в том числе при обращении к доктрине, существует возможность вывести определение данного института.

Итак, «объектом незавершенного строительства является недвижимое имущество, обладающее свойством неразрывной связи с землей, не обладающее свойствами строительной готовности объекта, позволяющими ввести его в эксплуатацию, а также зарегистрированные как объект незавершенного строительства в ЕГРН» [3].

Рассмотрим, как регулируется данный институт в зарубежных государствах континентальной правовой системы, проанализировав гражданское право Германии и Франции.

В Германии незавершенный строительством объект так же, как и само строение рассматривается в качестве существенной составной части земельного участка. К такого рода частям не относятся вещи, которые только временно связаны с земельным участком, то есть предназначены не для постоянной цели.

Вместе с тем, если движимая вещь соединена с земельным участком таким образом, что становится «существенной составной частью этого земельного участка, то право собственности распространяется на эту вещь» [2].

Таким образом, в странах континентальной правовой системы объект незавершенного строительства трактуется как существенная составная часть земельного участка, следовательно, это правило предусматривает принадлежность возведенного объекта собственнику такого земельного участка.

Причины возникновения такого рода недвижимого имущества могут быть различными, в том числе связанными с проблемами оформления разрешительной документации на строящийся объект, некачественным выполнением проектно-изыскательных работ.

Приостановка строительства объекта может быть связана с недостаточным финансированием, так как могут отсутствовать средства для того, чтобы закончить начатые строительные работы, в том числе на строительные материалы и оборудование, оплату труда нанятым лицам и тому подобные рас-

ходы. Кроме того, такая приостановка может быть связана с банкротством самого застройщика.

Приостановка строительства объекта недвижимого имущества на длительный период времени оказывает негативное влияние как на экономику, так и на внешний вид города. Вместо данного объекта мог быть иной объект, который бы успешно функционировал и «работал» во благо общества.

Объект незавершенного строительства, как было указано выше, является недвижимым имуществом. При этом необходимо сказать, что такой незавершенный объект строительства может возводиться как в соответствии с законодательными требованиями, так и с нарушением их. В случае их нарушения могут возникнуть определенные последствия, в том числе объект незавершенного строительства может быть признан самовольной постройкой.

В статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплены основания, в соответствии с которыми объект капитального строительства может быть признан самовольно возведенным. Некоторые основания из данного перечня связаны с земельным участком, на котором расположен рассматриваемый объект.

В ряде случаев объект незавершенного строительства может возводиться на земельном участке, который не был предоставлен застройщику в установленном законом порядке, либо вид разрешенного использования земельного участка не позволяет строить на нем такого рода объекты.

В настоящее время встречается практика, когда строится многоквартирный жилой дом на земельном участке, который не предусматривает возведения на нем такого строения и предназначен абсолютно для других целей.

Так, администрация г. Махачкалы обратилась в суд с заявлением о прекращении права собственности на земельный участок и о признании многоэтажного строения самовольной постройкой и, следовательно, с требованием снести данную постройку. Суд удовлетворил предъявленные требования, так как земельный участок находился у ответчика с видом разрешенного использования под производственные цели, в итоге фактически на земельном участке был возведен десятиэтажный многоквартирный жилой дом¹.

Если земельный участок, на котором возводится соответствующее строение, предоставлен на законном основании, то может случиться, что за-

стройщик начал строительные работы без получения соответствующей разрешительной документации. Так, в Ленинский районный суд г. Махачкалы поступило исковое заявление от администрации города о признании девятиэтажного многоквартирного жилого дома с монолитным железобетонным каркасом самовольной постройкой и соответственно о его сносе, так как ранее разрешение на его строительство выдано не было².

Суд удовлетворил предъявленные требования и вынес решение о признании данного многоквартирного дома самовольной постройкой и его сносе, хотя множество людей уже вложили деньги, чтобы приобрести квартиру в этом доме.

И последнее: если земельный участок предоставлен в установленном законом порядке, имеет соответствующий вид разрешенного использования, застройщиком получена вся надлежащая документация, могут возникнуть проблемы с самим строящимся объектом. Застройщик при возведении объекта может допустить колоссальное нарушение градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм.

Проблема качества строящегося жилья остается актуальной, в том числе в условиях санкций, когда возникают трудности с поставками материалов и задержками в сроках доставки [7, с. 88].

Вспомним трагедию, которая не так давно произошла в Турции, когда с легкостью рухнули целые многоэтажные застройки, в которых проживало множество людей, вследствие сейсмических толчков. Сколько было жертв и пострадавших! А ведь таких последствий и разрушений могло бы и не быть.

Территория Турции более уязвима к сейсмическим толчкам и разрабатываемые нормы и правила в сфере строительства направлены на конструкцию домов, выдерживающих землетрясения.

Но почему же так произошло? Проблема заключается в том, что застройщики нарушают существующие правила строительства и установленные нормы, не придают им значения, ведь нередко главная цель построить не качественный и безопасный дом, а потратить меньше усилий и получить поскорее деньги инвесторов. Притом, не обращая внимания на данные обстоятельства, должностные лица всё-таки выдают разрешения на ввод в эксплуатацию таких строений.

К тому же необходимо отметить, что признание объекта капитального строительства самовольной постройкой возможно при наличии хотя бы одного из перечисленных оснований.

В Республике Дагестан в настоящее время самовольное строительство является острой про-

¹ Апелляционное определение Верховного суда Республики Дагестан от 20 марта 2024г. по делу № 33-1186/2024 (33-10215/2023) // Верховный суд РД Правосудие. — URL: https://vs--dag.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=16036934&case_uid=502f2093-eba8-4a96-b4bf-48d33236312a&result=1&delo_id=5&new=5 (дата обращения: 11.09.2025).

² Решение Ленинского районного суда г. Махачкалы от 6 февраля 2018 г. по делу № 2-485/2018 // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). — URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nNA8qKmgndK/> (дата обращения: 21.09.2025).

блемой, для устранения которой проводятся различные мероприятия, в том числе создан Реестр самовольного строительства Республики Дагестан¹. Данный реестр представляет собой наглядную карту, на которой, нажав на интересующий объект самовольного строительства, можно получить подробную о нем информацию.

Для того чтобы признать объект незавершенного строительства самовольной постройкой, необходимо пройти предусмотренную законом процедуру. Сама процедура признания объекта незавершенного строительства самовольной постройкой и ее снос по времени зачастую носят достаточно длительный характер. Инициатором в таких случаях выступает орган местного самоуправления муниципального образования, а именно на территории города Махачкалы это – администрация соответствующего района города, в зависимости от месторасположения строящегося объекта.

Администрация подает исковое заявление в суд по правилам подсудности о признании объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. Орган местного самоуправления в своем исковом заявлении может мотивировать любыми из перечисленных оснований, предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса РФ.

Объекты незавершенного строительства, признаваемые самовольными постройками, могли строиться для разного рода целей. Строение могло возводиться как для оказания услуг общественного питания, к примеру, в качестве кафе, ресторанов, так и в виде многоквартирных застроек для проживания в нем большого количества людей.

При этом необходимо учитывать, что снос самовольной постройки является крайней мерой и суд при вынесении решения рассматривает все обстоятельства по делу, в том числе угрожает ли возведенное строение окружающей среде, возможно ли устранить недостатки строения, нарушены ли требования землепользования и другие, требующие внимания факты.

Так, Администрации г. Махачкалы обратилась в суд о признании самовольной постройкой объект капитального строительства, размерами 30м x 20м². Из материалов проверки усматривается, что выдано разрешение на строительство 12-этажного МКЖД. Однако при выезде на место установлено, что в нарушение выданного разрешения застройщиком возведено 17 этажей.

Для правильного и всестороннего решения суд назначил экспертизу и поставил вопросы, в том числе соответствует ли объект капитального строительства разрешительной и проектной документации; создает ли спорный объект капитального строительства угрозу жизни и здоровью граждан и т.п. Проанализировав заключение экспертов, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для применения санкции в виде сноса строения.

Когда самовольно возведенный объект, предназначенный для проживания, еще не построен, на практике, как правило, суды принимают решения о сносе такого возводимого объекта. Здесь прослеживается различное отношение в правоприменительной практике к самовольно возведенным объектам как незавершенного строительства, так и уже построенных. Так как в случае, если объект капитального строительства построен и люди уже проживают в нем, заселились и ведут быт, то суды зачастую не принимают решения о сносе возведенного объекта.

При принятии судом решения о сносе самовольно возведенного объекта незавершенного строительства собственники квартир имеют право на выплату компенсации застройщиком. Однако люди в таких случаях зачастую не могут заставить как самого застройщика, так и получить потраченные деньги. К тому же при исполнении решения о сносе объекта незавершенного строительства затраты производятся собственниками квартир. Таким образом, люди не получают долгожданную квартиру и за свой счет должны снести возводимый объект, что затрудняет их итак тяжелое материальное положение.

Незавершенное строительство является проблемой для региона, что, соответственно, приводит к необходимости осуществления мер по борьбе с данным явлением. Для борьбы с объектами незавершенного строительства необходимо вести их учет. На сайте Счетной палаты Республики Дагестан вводится мониторинг незавершенного строительства в регионе, по представленным данным количество объектов незавершенного строительства составляет 1268 единиц, объем вложений 50088,8 млн. рублей³.

На указанном сайте можно проанализировать и сравнить количество недостроенных объектов, а также проценты от общего количества и объема вложений того или иного Министерства. Нажав на интересующую графу, можно узнать более подробную информацию, в том числе сумму расходов на реализацию инвестиционного проекта, кто несет ответственность за проект, а также подробный список данных объектов.

¹ Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РД: официальный сайт / Реестр самовольного строительства. – URL: <https://samovol.e-dag.ru> (дата обращения: 23.03.2025).

² Решение Ленинского районного суда г. Махачкалы от 19 июля 2023 г. по делу № 2-1324/2023 // Судебные и нормативные акты РФ (СудАкт). – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/3nr32HoB9Vol/> (дата обращения: 13.03.2025).

³ Счетная палата Республики Дагестан: официальный сайт / Мониторинг незавершенного строительства по Республике Дагестан. – URL: <https://ons.spdag.ru/components/main/main.php> (дата обращения: 21.03.2025). – Режим доступа: свободный.

Наибольшее количество объектов приходится на Управление Правительства РД по вопросам переселения лакского населения Новолакского района и восстановления Ауховского района, а именно 290 единиц, что составляет 21,4% доли от общего количества. Далее следуют Министерство строительства Республики Дагестан и Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Дагестан.

Если проанализировать не количество объектов, а сумму вложений, то лидирует Министерство транспорта и дорожного хозяйства Республики Дагестан, сумма вложений которого составляет 34,34 % доли от общего объема вложений, так как оно занимается прокладкой автодорог и, соответственно, его расходы будут существенно превышены.

Также одной из таких мер является реализация пилотного проекта «Незавершенное строительство в Республике Дагестан». По его результатам было выявлено, что строительство некоторого количества объектов фактически завершено, но данные объекты не были оформлены надлежащим образом для сдачи в эксплуатацию.

Кроме того, была образована межведомственная комиссия для списания как самих объектов незавершенного строительства, так и средств, потраченных на их возведение. Устанавливается компетенция такой межведомственной комиссии, состав комиссии из министров, порядок осуществления списания объектов, которые относятся к государственной собственности Республики Дагестан [9].

В интернет-сервисах предоставляется возможность ознакомиться с различными цифровыми платформами, с помощью которых можно получить доступ к реализуемым в России инвестиционным проектам. Некоторые платформы представляют собой наглядную карту строящихся объектов в России в соответствии с тем или иным интересующим регионом.

Только в Республике Дагестан на указанной платформе насчитывается 172903 проектов, из них 83462 частных проектов, а также 144852 компании. Строительство объектов направлено для удовлетворения потребностей общества во многих важных отраслях, в том числе строительство школ, иных учебных заведений, курортов, гостиниц, т.е. заведений туристического характера, сфера которого достаточно востребована в регионе. Кроме того, объекты строятся в сфере рыбоводства, растениеводства, спорта, транспортной инфраструктуры и иных отраслях¹.

На платформе существует возможность проанализировать не только реализуемые объекты, в какой отрасли они реализуются, но и на какой

стадии находится объект строительства. Например, объект планируется к строительству, находится на стадии подготовки к строительству, на объекте ведутся строительные работы либо он уже введен в эксплуатацию.

В заключение отметим, что незаконно построенные объекты создают массу проблем для окружающих, особенно для лиц, которые приобретают в таком строении помещение. Жильцы дома сталкиваются с проблемой оформления документов, не могут легализовать приобретенное жилье.

Также в таких домах чаще всего отсутствуют коммунальная и социальная инфраструктура, что затрудняет жизнь проживающих в нем людей.

Покупка квартиры в строящемся доме, даже на уровне котлована, является в настоящее время обычной практикой, однако предусматривает большой риск. Отдельная личность либо семья, вкладывая достаточно большую сумму денежных средств, приобретает жилье в таком строящемся доме, однако рискует потерять как квартиру, так и вложенные денежные средства. Как было сказано выше, застройщик может оказаться недобросовестным, в том числе при проведении строительных работ. В результате построенный дом будет возведен в нарушение строительных и иных установленных законодательством требований, следовательно, не будет введен в эксплуатацию и будет признан самовольной постройкой.

Такие последствия влекут за собой снос возводимого строения, а в итоге страдают обычные граждане, которые приобрели эту недвижимость за последние деньги. Так почему же население идет на такой риск и как защитить себя покупателям квартир в новостройках?

Основная причина покупки жилья в таких домах заключается в дешевизне ее приобретения. Пока дом еще строится и не введен в эксплуатацию, квартиры в нем стоят намного дешевле, чем приобретение вторичного жилья у собственников с полным пакетом уже имеющихся документов, но не у всех есть такая возможность.

При приобретении квартиры в новостройке можно воспользоваться ипотекой, вложить для этого материнский капитал, что, естественно, облегчает ее покупку и делает более привлекательной для приобретения, особенно молодым семьям. В принципе такая покупка предполагает более реальную возможность приобрести «крышу над головой».

В Республике Дагестан квадратный метр такого жилого помещения по стоимости относится к самому дешевому. Такое явление прослеживается в целом по Северо-Кавказскому федеральному округу.

В среднем в регионе за квадратный метр квартиры в новостройке нужно отдать 30,7 тыс. рублей. По самой высокой цене такое жилье продается, как и предполагалось, в столице Российской Федерации и Санкт-Петербурге.

¹ Инвестиционные проекты России, стран ЕАЭС и СНГ / Цифровая платформа. – URL: <https://investprojects.info/map/dagestan?page=3&sort=status.name> (дата обращения: 13.08.2025).

Вышел проект Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, который в сентябре 2025 года прошел антикоррупционную экспертизу. В соответствии с приказом определена средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2025 года, в Республике Дагестан такая средняя рыночная стоимость составляет 83249 рублей [10].

На сегодняшний день многоквартирные дома строятся все выше этажом, так как развитие технологий позволяет это сделать, что может в дальнейшем приводить к определенным проблемам. «В крупных мегаполисах в условиях высокой стоимости земельных участков, выделяемых под строительство, возникает необходимость увеличения этажности зданий как в высоту, так и в глубину для подземного строительства технических площадей» [5, с. 34].

Такие многоэтажные застройки гораздо сложнее обслуживать, в том числе из-за отсутствия поблизости необходимой инфраструктуры для жизнедеятельности проживающего там населения. Школы, детские сады, иные учебные заведения, продуктовые магазины, транспорт может находиться вдалеке от построенного жилого квартала из-за недобросовестности и обмана застройщиков. «Также новые низкобюджетные микрорайоны

строятся из менее качественных стройматериалов, что снижает безопасность жизни еще больше» [4, с.61]. В случае пожара, возникновения каких-либо катастрофических ситуаций, безопасно эвакуировать жильцов такой застройки становится сложнее и может привести к плачевным результатам.

Подводя итог, необходимо отметить, что объект незавершенного строительства, являясь недвижимым имуществом, может быть признан самовольной постройкой. Даже если строительные работы по такому объекту еще не завершены, однако он может строиться как с нарушением предъявляемых требований, так и в соответствии с ними.

Для того чтобы пресечь незаконное строительство и предотвратить возникновение вышеизложенных проблем, необходимо проводить эффективные мероприятия по борьбе с данным явлением. При этом снос таких строений является вынужденной и крайней мерой, и в то же время ставит своей главной целью обеспечение безопасного проживания жильцов, вложившие немалые деньги для обеспечения себя жильем.

Однако если невозможно исправить возводимое строение и существует риск угрозы в отношении проживающих в нем людей, для обеспечения безопасности жизни и здоровью жильцов целесообразно снести такой объект. Лучше потерять деньги, чем рисковать сотнями жизней людей.

Список источников

1. *Асмандиярова, Э. Р.* Правовой режим объекта, не завершеного строительством // Молодой ученый. 2017. № 43 (177). С. 183-185.
2. Гражданский кодекс Германии: История, система, институты: учебное пособие / В. А. Савельев. Москва: Юрист, 1994. С. 86.
3. *Евтеев Д. А.* Понятие и признаки объектов незавершенного строительства // Молодой ученый. 2021. № 53 (395). С. 61-64.
4. *Елизарова А.И.* Проблемы многоэтажной жилой застройки // Science Time. 2023. С. 60-63.
5. *Полоскин А. К.* Актуальные проблемы современного строительства // Молодой ученый. 2022. № 25 (420). С. 34-36.
6. *Семенова Е. К.* Особенности правового регулирования объектов незавершенного строительства // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2020. №3. С. 147-151.
7. *Стекланникова Н.С.* Качество объектов долевого строительства: проблемы и правовые механизмы устранения недостатков // Диалог. 2024. № 4. С. 88-90.
8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.06.2017 №304-ЭС16-20773 по делу №А75-236/2016 // СПС Гарант. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71597092/> (дата обращения: 01.04.2025).
9. О вопросах списания объектов незавершенного строительства и затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов капитального строительства: Постановление Правительства Республики Дагестан от 17 сентября 2021 года № 237 (ред. от 22.08.2022) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/574889174> (дата обращения: 05.04.2025).
10. О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2025 года: Проект Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 сентября 2025 г. // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. – URL: <https://regulation.gov.ru/projects/159864> (дата обращения: 15.07.2025).

References

1. Asmandiyarova E. R. Pravovoi rezhim ob"ekta, ne zavershennogo stroitel'stvom [The legal regime of an object that has not been completed], *Molodoi uchenyi [Young Scientist]*, 2017, no. 43 (177), pp. 183-185. (In Russ.).
2. Grazhdanskii kodeks Germanii: Istoriya, sistema, instituty: uchebnoe posobie [The German Civil Code: History, system, institutions: a textbook], V. A. Saveliyev. Moscow: Yurist Publ., 1994, p. 86. (In Russ.).
3. Evteev D. A. Ponyatie i priznaki ob"ektov nezavershennogo stroitel'stva [The concept and signs of unfinished construction objects], *Molodoi uchenyi [Young Scientist]*, 2021, no. 53 (395), pp. 61-64. (In Russ.).
4. Elizarova A.I. Problemy mnogoetazhnoi zhiloi zastroyki [Problems of multi-storey residential buildings], *Science Time [Science Time]*, 2023, pp. 60-63. (In Russ.).
5. Poloskin A. K. Aktual'nye problemy sovremennogo stroitel'stva [Actual problems of modern construction], *Molodoi uchenyi [Young Scientist]*, 2022, no. 25 (420), pp. 34-36. (In Russ.).
6. Semenova E. K. Osobennosti pravovogo regulirovaniya ob"ektov nezavershennogo stroitel'stva [features of legal regulation for objects of incomplete construction], *Gumanitarnye, sotsial'no-ekonomicheskie i obshchestvennye nauki [Humanities, socio-economic and social sciences]*, 2020, no.3, pp. 147-151. (In Russ.).
7. Steklechnikova N.S. Kachestvo ob"ektov dolevogo stroitel'stva: problemy i pravovye mekhanizmy ustraneniya nedostatkov [The quality of shared-equity construction facilities: problems and legal mechanisms for eliminating deficiencies], *Dialog [Dialogue]*, 2024, no. 4, pp. 88-90. (In Russ.).
8. Opredelenie Sudebnoi kollegii po ekonomicheskim sporam Verkhovnogo Suda RF ot 14.06.2017 №304-ES16-20773 po delu №A75-236/2016 [Ruling of the Judicial Board on Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 06/14/2017 No. 304-ES16-20773 in case No. A75-236/2016], *Spravochno-pravovaya sistema Garant [Legal reference system Garant]*. (In Russ.). Available at: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71597092/> (accessed 04/01/2025).
9. O voprosakh spisaniya ob"ektov nezavershennogo stroitel'stva i zatrat, ponesennykh na nezavershennoe stroitel'stvo ob"ektov kapital'nogo stroitel'stva [On issues related to the write-off of construction-in-progress and costs incurred for the construction-in-progress of capital construction facilities]: Resolution of the Government of the Republic of Dagestan dated September 17, 2021 No. 237 (as amended on 08/22/2022), *Elektronnyi fond pravovykh i normativno-tekhnicheskikh dokumentov [Electronic Fund of Legal and Regulatory Documents]*. (In Russ.). Available at: <https://docs.cntd.ru/document/574889174> (accessed 04/05/2025).
10. O srednei rynochnoi stoimosti odnogo kvadratnogo metra obshchei ploshchadi zhilogo pomeshcheniya po sub"ektam Rossiiskoi Federatsii na IV kvartal 2025 goda [On the average market value of one square meter of the total area of residential premises in the subjects of the Russian Federation for the fourth quarter of 2025]: Draft Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation dated September 19, 2025, *Federal'nyi portal proektov normativnykh pravovykh aktov [Federal Portal of Draft Regulatory Legal Acts]*. (In Russ.). Available at: <https://regulation.gov.ru/projects/159864> (accessed 07/15/2025).

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликтов интересов.

Authors' contribution: All authors have made an equivalent contribution to the preparation of the publication. The authors declare that there is no conflict of interest.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Мазанаев Мурад Шабанович, заведующий кафедрой гражданского права юридического института Дагестанского государственного университета, кандидат наук, доцент, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail:* Mmsh79@mail.ru
Шихиева Саида Фазидиновна, магистрант кафедры гражданского права юридического института Дагестанского государственного университета, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail:* saida.shikhiyeva.03@mail.ru

Поступила в редакцию 08.10.2025 г.; одобрена после рецензирования 14.11.2025 г.; принята к публикации 28.11.2025 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Mazanaev Murad Shabanovich, Head of the Department of Civil Law at the Law Institute of Dagestan State University, PhD, Associate Professor, Makhachkala, Russian Federation. *E-mail:* Mmsh79@mail.ru
Shikhiyeva Saida Fazidinovna, Master's student of the Department of Civil Law at the Law Institute of Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation. *E-mail:* saida.shikhiyeva.03@mail.ru

Received 08.10.2025; approved after reviewing 14.11.2025; accepted for publication 28.11.2025