

## ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ



DOI: 10.26794/2304-022X-2022-12-1-56-65

УДК 338.242.42(045); 347.2/.3(045)

JEL O20, L50

# Направления и способы управления процессом сокращения объектов незавершенного строительства в промышленности

Е.В. Гаврилин<sup>а</sup>, А.Е. Гаврилин<sup>б</sup><sup>а</sup> ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности», Москва, Россия;<sup>б</sup> МГЮА имени О.Е. Кутафина, Москва, Россия

## АННОТАЦИЯ

Статья посвящена путям и способам решения одной из ключевых проблем, которую Правительство Российской Федерации определило в качестве приоритетных в 2020 г. и на последующие годы — сокращению объектов незавершенного строительства (ОНС), финансирование строительства которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета, в частности объектов промышленности без привлечения дополнительных бюджетных ассигнований. **Целью** работы является создание управленческого механизма, позволяющего в короткие сроки вовлечь в хозяйственный оборот ОНС, возведение которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета. Механизм включает в себя методы, позволяющие в рамках существующих нормативных и законодательных правил и ограничений организовать по объектам незавершенного строительства передачу на иной уровень собственности, приватизацию, завершение строительства за счет внебюджетных источников, списание и утилизацию. Предложенные пути и способы управления позволяют в кратчайшие сроки вовлечь в хозяйственный оборот максимальное количество ОНС. Находящиеся в федеральной собственности объекты, которые не вызвали интереса у регионов и у которых отсутствует инвестиционная привлекательность для частных инвесторов, должны быть за счет средств федерального бюджета достроены либо списаны и утилизированы. Описанные методы были использованы при выполнении поручения Правительства Российской Федерации по сокращению ОНС и позволили в несколько раз увеличить количество вовлеченных объектов по сравнению с предыдущими периодами.

**Ключевые слова:** объекты незавершенного строительства (ОНС); инвентаризация ОНС; средства федерального бюджета; государственная казна Российской Федерации; передача на иной уровень собственности; приватизация; списание; утилизация; вовлечение в хозяйственный оборот

**Для цитирования:** Гаврилин Е.В., Гаврилин А.Е. Направления и способы управления процессом сокращения объектов незавершенного строительства в промышленности. *Управленческие науки*. 2022;12(1):56-65. DOI: 10.26794/2304-022X-2022-12-1-56-65

## ORIGINAL PAPER

## Ways and Methods of Managing Reduction of Unfinished Construction Projects in Industry

E.V. Gavrilin<sup>a</sup>, A.E. Gavrilin<sup>b</sup><sup>a</sup> Federal State Unitary Enterprise "Directorate for Investment Activities", Moscow, Russia<sup>b</sup> Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russia

## ABSTRACT

The paper depicts ways and means of solving one of the key problems that the Government of the Russian Federation has identified as a priority in 2020 and for subsequent years. This includes the reduction of unfinished construction projects (UCP), the financing of the construction of which was carried out at the expense of the federal budget, in particular, industrial facilities without attracting additional budget allocations. The purpose of the work is to create a management mechanism that allows in a short time to involve in the economic turnover of UCP, the construction of which was carried out at the expense of the federal budget. Within the framework of existing regulatory and legislative rules and restrictions, the mechanism comprises methods that allow organizing the transfer of property to another level of ownership, privatization, completion of construction at the expense of extra-budgetary sources, as well as write-off

© Гаврилин Е.В., Гаврилин А.Е., 2022

and disposal for UCP. The proposed ways and methods of management make it possible to involve the maximum number of UCP in the economic turnover in the shortest possible time. Federally owned objects that have not aroused interest in the regions and that lack investment attractiveness for private investors should be completed at the expense of the federal budget, or written-off and disposed of. The authors used the described methods in fulfilling the instructions of the Government of the Russian Federation to reduce the UCP and allowed to increase several times the number of involved projects compared to previous periods.

**Keywords:** unfinished construction projects (UCP); inventory of UCP; federal budget funds; state treasury of the Russian Federation; transfer to another level of ownership; privatization; write-off; disposal; involvement in economic turnover

**For citation:** Gavrilin E.V., Gavrilin A.E. Ways and methods of managing reduction of unfinished construction projects in industry. *Management Sciences*. 2022;12(1):56-65. DOI: 10.26794/2304-022X-2022-12-1-56-65

## ВВЕДЕНИЕ

Снижение объема и количества объектов незавершенного строительства (ОНС) является важной государственной задачей, требующей принятия системных решений на всех уровнях государственной власти и управления.

Проблемы, связанные с ОНС, в частности само понятие [1], их правовой режим [2–17], регистрация в Едином государственном реестре недвижимости [15, 18–20], налогообложение [21], оформление участков под ними [22–24] и т.п., широко обсуждаются в научной литературе. Однако при этом абсолютно не затрагивается проблема создания управленческого механизма, позволяющего в короткие сроки вовлечь в хозяйственный оборот объекты незавершенного строительства, возведение которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета.

Поручениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации были определены задачи по обеспечению инвентаризации объектов незавершенного строительства, не включенных в адресную инвестиционную программу, и создание информационного ресурса, содержащего полные данные по указанным объектам, а также по проведению инвентаризации тех из них, стоимость которых превышает 10 млн руб., при строительстве которых были использованы средства бюджетов всех уровней.

Информация об объектах незавершенного строительства формируется в Государственной автоматизированной информационной системе «Управление»<sup>1</sup> на основании данных обязательной финансовой отчетности, которую представляют в Федеральное казначейство главные распорядители средств федерального бюджета.

Согласно этим данным, по состоянию на 1 января 2019 г. общее количество ОНС, отраженных на балансе

главных распорядителей средств федерального бюджета, составило около 13000<sup>2</sup>. Из них (рис. 1):

- 26% объектов находилось на стадии разработки или утверждения проектно-сметной документации, строительство по которой не начиналось;
- по 21% велось строительство;
- по 22% осуществлялось оформление ввода в эксплуатацию;
- по 15% строительство было приостановлено;
- 13% находились на иных стадиях;
- 3% выбыло

За 2019 г. общее количество объектов увеличилось на 5,6%.

Самое пристальное внимание проблеме незавершенного строительства уделяет Счетная палата Российской Федерации. В результате проведенных в 2019 г. проверочных мероприятий было отмечено, что поручения Президента и Правительства Российской Федерации, предусматривающие принятие системных мер по снижению объемов и количества ОНС, в полном объеме не выполнены, ситуация в этой сфере кардинально не изменилась: количество «брошенных» объектов и «долгостроя» системно не сокращается, предупредить появление новых проблемных объектов также не удалось.

По словам аудитора Счетной палаты С.Ю. Орловой, число возводимых за счет средств региональных бюджетов ОНС по итогам 2019 г. равнялось 3,4 тыс. — это больше, чем в 2018 г., а число «брошенных» составило 4,3 тыс., что тоже выше аналогичного показателя предыдущего года<sup>3</sup>.

Наряду с данными финансовых форм учета незавершенного строительства, консолидируемыми

<sup>1</sup> Государственная автоматизированная информационная система «Управление». URL: <https://gasu.gov.ru/>

<sup>2</sup> Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации, 2020. № 11(276). Незавершенное строительство. URL: <https://ach.gov.ru/statements/byulleten-schetnoy-palaty-11-276-2020-g>

<sup>3</sup> Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации, 2020. № 11(276). Незавершенное строительство. URL: <https://ach.gov.ru/statements/byulleten-schetnoy-palaty-11-276-2020-g>



Рис. 1 / Fig. 1. ОНС по состоянию на 1 января 2019 г. / UCP as of January 1, 2019

Источник / Source: разработано авторами / developed by the authors.

Федеральным казначейством по Российской Федерации, учет ОНС осуществляется отдельно Росстатом, Росимуществом, Росреестром и отражается в ведомственных информационных системах.

### ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОМЫШЛЕННОСТИ

ОНС можно условно разделить на несколько групп. Первая группа — объекты, которые находятся на различных стадиях строительства, продолжают финансироваться и с большой долей вероятности будут возведены в установленные сроки. Вторая группа — объекты, на которые были затрачены денежные средства, разработана проектно-сметная документация, проведены проектно-изыскательские работы, но их строительство не велось и объекты как таковые отсутствуют. Встает проблема либо списания понесенных затрат, либо начала строительства. Третья группа — это объекты, строительство которых было начато, но заморожено, и финансирование которых не осуществляется за счет средств федерального бюджета. Они внесены в Реестр федерального иму-

щества, ведение которого осуществляется в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества»<sup>4</sup>. Отличительной особенностью объектов третьей группы является то, что они подлежат учету в Реестре федерального имущества при условии, что они признаны ОНС и прошли регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости. До этого момента они являются капитальными вложениями и не подлежат учету в вышеуказанном Реестре. Однако следует заметить, что критерии, которые четко определили бы, какие объекты могли бы быть зарегистрированы как объекты недвижимости по степени готовности, наличию финансирования и т.п., законодательно не определены.

Во исполнение поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в период с 2015 по 2019 г. в хозяйственный оборот было

<sup>4</sup> Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70561/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70561/)

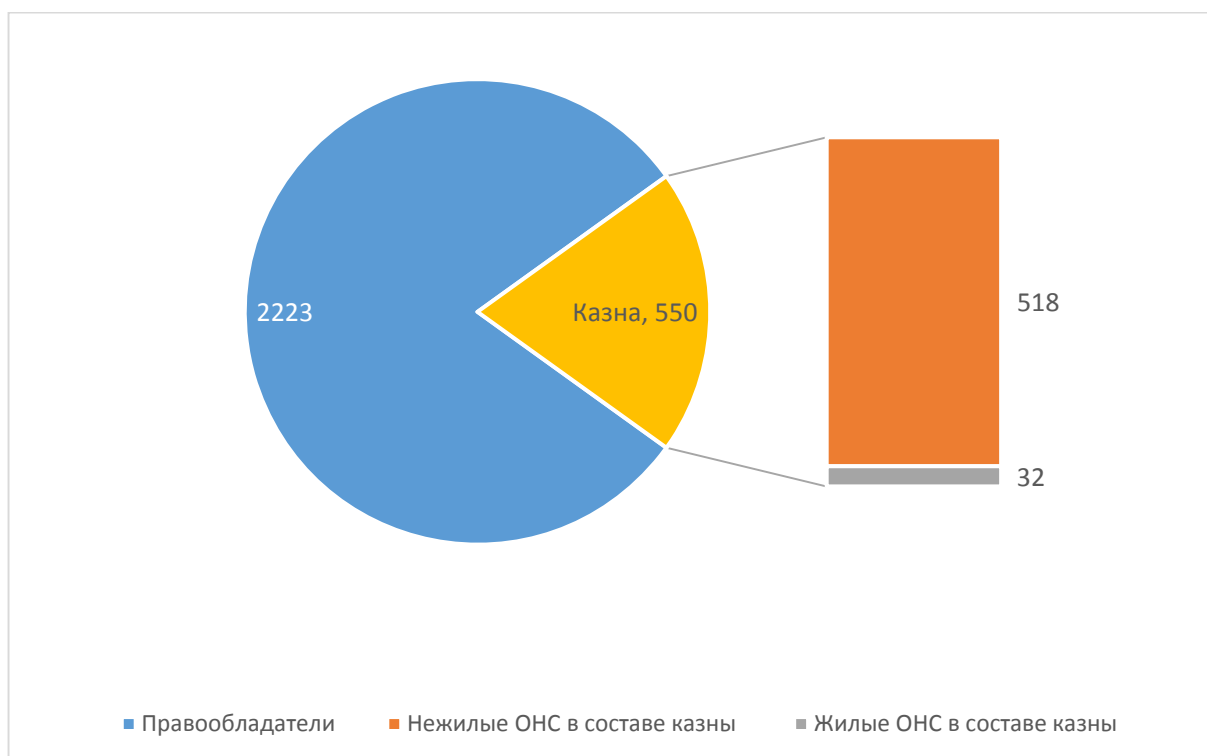


Рис. 2 / Fig. 2. ОНС, содержащиеся в открытой части Реестра федерального имущества, по состоянию на начало 2020 г. / UCP, contained in the open part of the Register of Federal Property, as of the beginning of 2020

Источник / Source: разработано авторами / developed by the authors.

вовлечено 139 объектов из числа внесенных в Реестр федерального имущества, из них 45% было введено в эксплуатацию, 34% списано, 18% передано на иной уровень собственности, 2% внесено в уставный капитал акционерных обществ, имеющих долю государства, 0,7% приватизировано.

По состоянию на начало 2020 г. в открытой части Реестра были учтены сведения о 2773 ОНС, из них:

2223 — закрепленных на основании того или иного права за правообладателями;

550 — числящихся в составе государственной казны Российской Федерации (на 193 их них строительство было прекращено до 2000 г.); по назначению большая часть этих объектов, а именно 518, относятся к нежилому типу, жилых — 32.

### ПУТИ И МЕТОДЫ СОКРАЩЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Одной из ключевых проблем, решение которых Правительство Российской Федерации определило в качестве приоритетных в 2020 г. и на последующие годы, являлось сокращение количества ОНС, финан-

сирование строительства которых осуществлялось за счет средств федерального бюджета, в частности объектов промышленности, без привлечения дополнительных бюджетных ассигнований.

Решение данной задачи возможно путем завершения строительства за счет внутренних источников федеральных государственных унитарных предприятий, казенных предприятий и федеральных государственных учреждений либо средств соответствующих бюджетов (субъектов Российской Федерации и муниципальных образований) при передаче на иной уровень собственности, списания, утилизации и дальнейшего использования освобожденного участка для региональных нужд, а также приватизации ОНС.

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию целевой функции в отношении объектов незавершенного строительства и подготовке и утверждению ведомственных планов по снижению их объемов и количества<sup>5</sup>, помимо таких целевых функций, как завершение строительства (реконструк-

<sup>5</sup> Письмо Минэкономразвития России от 06.03.2017 № 5575-ЕЕ/Д17и. URL: <https://nkrfkd.ru/zakonodatelstvo/pismo-minekonomrazvitiya-rossii-ot-06032017-n-5575-eed17i/>

ция, техническое перевооружение), консервация объектов, приватизация, передача в собственность субъектов Российской Федерации либо в муниципальную собственность, передача в концессию, списание и снос, предусмотрено принятие ОНС в государственную казну. С этим, с нашей точки зрения, нельзя согласиться, поскольку передача объектов в казну не решает, а усугубляет проблему снижения количества ОНС, поскольку, если при их возведении у министерств и ведомств имелись некие целевые ориентиры, то передача в казну приведет к сокрытию истинного положения дел, так как у Федерального агентства по управлению государственным имуществом, которое осуществляет управление объектами казны, отсутствует как финансирование на завершение строительства, так и представление о целевой функции конечного объекта. С другой стороны, передача ОНС, находящихся в казне Российской Федерации, федеральным органам и организациям, осуществлявшим строительство ранее, несомненно, сыграет положительную роль в плане ответственности за принятые ранее решения и недопущения безосновательных капиталовложений в будущем.

В целях решения задачи сокращения ОНС на первом этапе необходимо было одновременно получить информацию как глав субъектов и муниципальных образований о наличии заинтересованности в принятии в собственность объектов, являющихся федеральным имуществом, так и федеральных органов исполнительной власти о намерении либо достраивать ОНС за счет средств внутренних источников, либо готовности передать их на иной уровень собственности. В результате проведенной на этом этапе работы получаем четыре массива ОНС. Первый включает в себя объекты, которые федеральные органы исполнительной власти готовы передать на иной уровень собственности, а субъекты — принять. Второй — те, которые не вызвали заинтересованности и подлежат или продаже через включение в Прогнозный план (программу) приватизации, или реализации с привлечением Государственной корпорации «ДОМ.РФ». Третий — ОНС, завершить строительство которых федеральные органы планируют за счет собственных источников. И четвертый составляют объекты, которые могут быть только списаны и утилизированы.

### АЛГОРИТМ РАБОТЫ ПО СОКРАЩЕНИЮ КОЛИЧЕСТВА ОНС

С учетом полученной информации был создан алгоритм работы по сокращению количества ОНС,

который представляет собой последовательность действий, направленных на решение поставленной задачи.

В соответствии с действующим законодательством передача объектов незавершенного строительства на иной уровень собственности возможна двумя путями: первый — путем согласования с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (правообладателями ОНС) и издания распоряжения Правительства Российской Федерации; второй — с использованием механизма передачи, предусмотренного Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»<sup>6</sup>, при котором Российская Федерация в ответ на обращение главы одного из субъектов и согласования со стороны федерального органа исполнительной власти (правообладателя ОНС) на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценки эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, с привлечением единого института развития АО «ДОМ.РФ» передает на три года органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление полномочий по управлению и распоряжению ОНС, в том числе по сносу и реконструкции объектов недвижимого имущества.

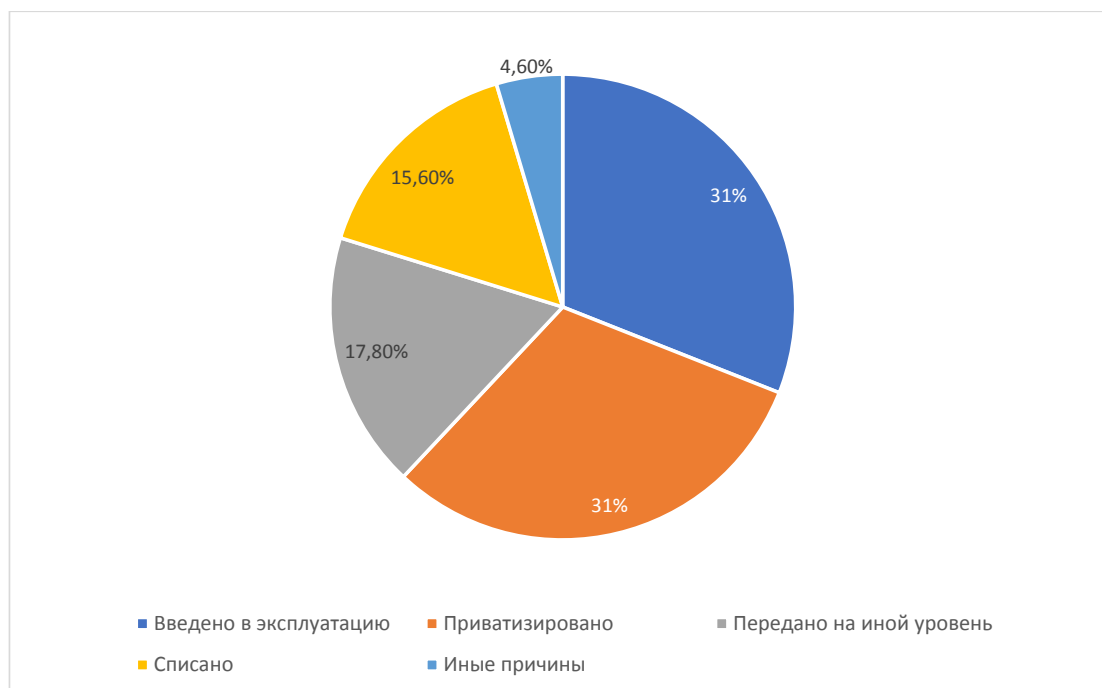
ОНС, которые не вызвали заинтересованности у субъектов Российской Федерации и которые федеральные органы государственной власти не планируют водить в эксплуатацию, подлежат либо приватизации, либо списанию и утилизации.

Приватизация ОНС возможна двумя путями.

Внесением в соответствии с существующей процедурой в Прогнозный план (программу) приватизации с последующей продажей на аукционе. При отсутствии инвестиционного спроса объект реализуется сначала методом публичного предложения, которое предусматривает поэтапное снижение цены до половины ее первоначальной величины, а затем, при отсутствии заинтересованных, без объявления цены: ее назначают сами претенденты, а победителем признается инвестор, предложивший наивысшую цену.

Реализацией с привлечением Государственной корпорации «ДОМ.РФ». В этом случае Российская Федерация на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства

<sup>6</sup> Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78700/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/)



**Рис. 3 / Fig. 3. Результаты работы в 2020 г. по снижению количества ОНС, содержащихся в открытой части Реестра федерального имущества / Results on reducing the number of UCP contained in the open part of the Register of Federal Property in 2020**

Источник / Source: разработано авторами / developed by the authors.

и оценки эффективности использования земельных участков передает ОНС единому институту развития АО «ДОМ.РФ» для последующей продажи и использования полученных средств в целях развития жилищного строительства.

Наконец, для списания и утилизации объектов незавершенного строительства правообладателям без дополнительного бюджетного финансирования необходимо, чтобы, во-первых, они состояли на кадастровом учете (в противном случае необходимы средства для постановки на кадастровый учет); во-вторых, чтобы затраты на их утилизацию были покрыты за счет возможных доходов от сдачи металлоконструкций и прочих материалов для целей вторичного использования. Понятно, что подобное возможно, только если объекты находятся либо на стадиях начала строительства, либо на стадиях подготовки к нему.

В результате проведенной в 2020 г. работы 614 ОНС (в том числе 186 объектов казны) выбыло из первоначального списка и подлежало исключению из Реестра федерального имущества или изменению статуса в нем (с «объекта незавершенного строительства» на «объект капитального строительства»). Из них 31% ОНС был введен в эксплуатацию, 31% приватизирован, 17,8% передано на иной уровень собственности, в том

числе по распоряжениям Правительства Российской Федерации, 15,6% списано, выбыло по иным причинам 4,6% (рис. 3).

На рис. 4 отображены направления дальнейшей работы по сокращению количества ОНС, оставшихся в Реестре. В отношении этих объектов опрос правообладателей показал, что сохраняется потребность в завершении строительства и вводе в эксплуатацию только 27% из них, поскольку их функционирование послужит решению актуальных социально-экономических и инфраструктурных государственных задач.

В случае отсутствия бюджетного финансирования строительство должно быть завершено или хозяйственным способом, или при содействии Банка России с использованием счетов РЕПО под обеспечение ОНС, определенное по их рыночной стоимости [17]. Надо четко представлять, что, если строительство не будет закончено, объекты со временем неминуемо разрушатся и возникнет необходимость в их утилизации, что может быть значительно более затратно, не говоря уже о потере самих объектов. Списанию и утилизации подлежат 15% из них. Реализованы могут быть: 7,7% (имеющих инвестиционную привлекательность) путем внесения в Прогнозный план (программу) приватизации с последующей продажей на торгах или иными



Рис. 4 / Fig. 4. Направления дальнейшей работы по сокращению количества ОНС /  
Directions for further work on reducing the number of UCP

Источник / Source: разработано авторами / developed by the authors.

предусмотренными законодательством способами; 2,3% — с привлечением АО «ДОМ.РФ». Иные государственные предприятия и учреждения готовы принять около 1% ОНС. Что касается оставшихся 47%, то представление о дальнейших действиях по их сокращению отсутствует и работа должна быть продолжена.

Регионы Российской Федерации проявили заинтересованность в принятии в собственность (субъектов или муниципальную) 9,2% объектов незавершенного строительства. К сожалению, процесс их передачи довольно длительный, так как требует большого количества документов и согласований. В научной литературе предлагается распространить на ОНС правовой режим оборота объектов недвижимости, прошедших регистрацию в ЕГРН [12, 14, 25–27]. Теоретически у недобросовестных инвесторов существует возможность злоупотреблений, например, при оформлении прав на земельный участок под объектами недвижимости, но то, что уже назрела необходимость подобных изменений в отношении ОНС, находящихся в федеральной собственности, и заинтересованность в достраивании которых проявили власти субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, сомнений не вызывает.

Это позволило бы передать в 2020 г. дополнительно около 200 объектов, которые федеральные органы и организации готовы передать на иной уровень собственности, а регионы — принять и достроить на основании распоряжений Росимущества и его территориальных органов, а не правительственных документов. Поскольку со временем ОНС разрушаются, ускорение процедуры передачи даст несомненный экономический эффект.

## ВЫВОДЫ

Практическое использование предложенного механизма снижения количества ОНС позволяет сделать ряд важных выводов. Теоретически все ОНС, в завершении строительства которых не заинтересованы государственные органы и организации, могут быть реализованы через Прогнозный план (программу) приватизации на торгах, методом публичного предложения и без объявления цены. Однако остаются опасения, что, будучи приобретенными частными инвесторами за сравнительно незначительные средства, они при смене собственника так и останутся в прежнем виде, т.е. не будут достроены или утилизированы.

Отдельно следует выделить ряд ОНС, которые абсолютно неликвидны, и на их списание и утилизацию все равно потребуются значительные бюджетные средства. К ним относятся, например, те, которые построены на приграничных участках, в связи с чем их дальнейшее использование строго ограничено. Или объекты промышленности, находящиеся в высокой степени готовности, но возведенные на участках, удаленных от городской и поселковой инфраструктуры. Для частных инвесторов их использование нерентабельно. И, наконец, также почти завершенные инфраструктурные объекты, часть которых в случае окончания строительства может находиться только в федеральной собственности, а утилизация требует значительных

затрат, поэтому их коммерческое использование исключено.

В целях недопущения в будущем увеличения количества брошенных ОНС Минстроем России осуществляется:

- переориентирование на единого государственного заказчика по строительству;
- проработка вопроса перехода к системе управления жизненным циклом объектов капитального строительства, предусматривающей обеспечение их единой сквозной кодификации на территории Российской Федерации;
- создание нормативно-технической базы управления жизненным циклом объектов капитального строительства.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Валеев Р.А. Понятие объекта незавершенного строительства. *Гражд. суд. пр.* 2008;(4):24–31.
2. Гаврилин Е.В. О ключевых показателях эффективности и рисках некачественного управления предприятиями и хозяйственными обществами с государственным участием. *Экономика. Налоги. Право*. 2017;10(6):24–28.
3. Гаврилин Е.В. Приватизация государственного сектора экономики в странах с развитой и развивающейся экономикой. *Эффективное антикризисное управление*. 2014;(1):48–53.
4. Гаврилин Е.В., Гаврилина Е.Ю. Преобразование отношений собственности и организация государственного управления в период рыночного реформирования экономики. *Вестник Финансового университета*. 2012;(2):79–87.
5. Гаврилин Е.В. Развитие технологии управления предприятиями и хозяйственными обществами государственного сектора. *Эффективное антикризисное управление*. 2012;(1):88–95.
6. Гаврилин Е.В. Критерии стоимостной оценки эффективности направлений развития производства и принятия управленческих решений на уровне хозяйствующих субъектов. *Финансы и кредит*. 2005;(18):28–33.
7. Усейкин А.К. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество. *Нотариус*. 2010;(5):21–25.
8. Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика. Ростов-на-Дону; 2010. 232 с.
9. Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства. Автореф. дис. ... канд. юр. наук. СПб.: СПбГУ; 2005. 24 с.
10. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности. *Хозяйство и право*. 1998;(6):11–12.
11. Алексеев В.А., Мельникова М.А. О правовом статусе частично разрушенных объектов недвижимости. *Хозяйство и право*. 2012;(4):56–61.
12. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства. Алексеев С.С., ред. Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут; 2000:90–96.
13. Гришаев С. Правовой статус объектов незавершенного строительства. *Закон*. 2003;(6):125–127.
14. Гумаров И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства. *Хозяйство и право*. 1998;(10):56–59.
15. Дубровина Н.А. Регистрация объектов незавершенного строительства. *Закон*. 2006;(2):31–33.
16. Яковлева С. Правовое положение объекта незавершенного строительства. *Хозяйство и право*. 2005;(8):123–131.
17. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: Дело; 2015. 461 с.
18. Дубровина Н.А. Регистрация объектов незавершенного строительства. М.; 2015. 311 с.

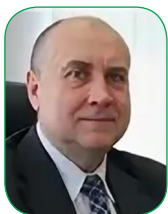
19. Плотникова И.Н. Вопросы государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства. Кирсанов А.Р., ред. Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права. Сб. ст. М.: Ось-89; 2003:346–359.
20. Ширинская Е.Ю. Регистрация прав на объекты незавершенного строительства и сделок с ним. Некоторые вопросы договорного права России и зарубежных стран. Сб. ст. аспирантов и молодых ученых. М.: МЗ-Пресс; 2003:43–51.
21. Печенкина В.В., Васильченко Е.В. Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения. *Экономический анализ: теория и практика*. 2011;(2):44–48.
22. Грядя Э.А. Основания приватизации земельных участков под объектами незавершенного строительства. *Правовые вопросы недвижимости*. 2013;(1):27–29.
23. Малышева А.В. Приватизация земельных участков собственниками объектов незавершенного строительства. *Юрист*. 2014;(3):43–46.
24. Скловский К.И. Квалификация отношений по застройке и права на объект строительства в судебной практике. *Хозяйство и право*. 1997;(10):77–86.
25. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства. М.; 2015. 360 с.
26. Ланда В.М. Проблемы правового режима объектов незавершенного строительства. *Правовые вопросы недвижимости*. 2010;(1):2–5.
27. Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика. Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Ростов н/Д: ЮФУ; 2009. 32 с.

## REFERENCES

1. Valeev R.A. The concept of an object of unfinished construction. *Tsivist*. 2008;(4):24–31. (In Russ.).
2. Gavrilin E. V. On key management performance indicators and risks of poor management of enterprises and economic entities with state participation. *Ekonomika. Nalogi. Pravo = Economics, Taxes & Law*. 2017;10(6):24–28. (In Russ.).
3. Gavrilin E. V. The privatization of the state sector of the economy in developed and developing economies. *Effektivnoe antikorizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*. 2014;(1):48–53. (In Russ.).
4. Gavrilin E. V., Gavrilina E. U. Transformation of ownership relations and government organization during the market reform period. *Vestnik Finansovogo universiteta = Bulletin of the Financial University*. 2012;(2):79–87. (In Russ.).
5. Gavrilin E. V. *Development of management technology of enterprises and economic societies of the public sector*. *Effektivnoe antikorizisnoe upravlenie = Effective Crisis Management*. 2012;(1):88–95. (In Russ.).
6. Gavrilin E. V. Criteria for the cost assessment of the effectiveness of the directions of production development and management decision-making at the level of economic entities. *Finansy i kredit = Finance and Credit*. 2005;(18):28–33. (In Russ.).
7. Useikin A. K. Objects of unfinished construction as real estate. *Notarius*. 2010;(5):21–25. (In Russ.).
8. Shalaginov K. K. Legal regime of an object under construction: Theory and practice. Rostov-on-Don; 2010. 232 p. (In Russ.).
9. Nekrest'yanov D. S. Civil law regulation of the turnover of objects of unfinished construction. Cand. legal sci. diss. Synopsis. St. Petersburg: St. Petersburg State University; 2005. 24 p. (In Russ.).
10. Sukhanov E. A. Acquisition and termination of property rights. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*. 1998;(6):11–12. (In Russ.).
11. Alekseev V. A., Mel'nikova M. A. On the legal status of partially destroyed real estate objects. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*. 2012;(4):56–61. (In Russ.).
12. Smyshlyaev D. V. Features of the legal status of the object of unfinished construction. In: Alekseev S. S., ed. Actual problems of civil law. Moscow: Statut; 2000:90–96. (In Russ.).
13. Grishaev S. Legal status of objects under construction. *Zakon*. 2003;(6):125–127. (In Russ.).
14. Gumarov I. Some features of the legal status of the object of unfinished construction. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*. 1998;(10):56–59. (In Russ.).
15. Dubrovina N. A. The registration of uncompleted building objects. *Zakon*. 2006;(2):31–33. (In Russ.).

16. Yakovleva S. Legal status of the object of unfinished construction. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*. 2005;(8):123–131. (In Russ.).
17. Friedman J.P., Ordway N. Income property appraisal and analysis. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall; 1981. 490 p. (Russ. ed.: Friedman J., Ordway N. Analiz i otsenka prinosyashchei dokhod nedvizhimosti. Moscow: Delo; 2015. 461 p.).
18. Dubrovina N.A. Registration of objects under construction. Moscow; 2015. 311 p. (In Russ.).
19. Plotnikova I.N. Issues of state registration of rights to objects of unfinished construction. In: Kirsanov A.R., ed. State registration of real estate rights: Problems of registration law. Coll. pap. Moscow: Os'-89; 2003:346–359. (In Russ.).
20. Shirinskaya E. Yu. Registration of rights to objects of unfinished construction and transactions with it. In: Some issues of contract law of Russia and foreign countries. Coll. pap. by graduate students and young scientists. Moscow: MZ-Press; 2003:43–51. (In Russ.).
21. Pechenkina V.V., Vasil'chenko E.V. Problems of tax regulation of unfinished construction and ways to solve them. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika = Economic Analysis: Theory and Practice*. 2011;(2):44–48. (In Russ.).
22. Gryada E.A. The grounds for privatization of land plots under objects of unfinished construction. *Pravovye voprosy nedvizhimosti = Legal Issues of Real Estate*. 2013;(1):27–29. (In Russ.).
23. Malysheva A.V. The privatization of land plots by owners of objects of unfulfilled construction. *Yurist = Jurist*. 2014;(3):43–46. (In Russ.).
24. Sklovsky K.I. Qualification of building relations and the right to a construction object in judicial practice. *Khozyaistvo i pravo = Business and Law*. 1997;(10):77–86. (In Russ.).
25. Smyshlyaev D.V. Features of the legal status of an object under construction. Moscow; 2015. 360 p.
26. Landa V.M. Problems of the legal regime of objects of unfinished construction. *Pravovye voprosy nedvizhimosti = Legal Issues of Real Estate*. 2010;(1):2–5. (In Russ.).
27. Shalaginov K.K. Legal regime of the object of unfinished construction: Theory and practice. Cand. legal sci. diss. Synopsis. Rostov-on-Don: South Federal University; 2009. 32 p. (In Russ.).

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ / ABOUT THE AUTHORS



**Евгений Васильевич Гаврилин** — доктор экономических наук, директор по развитию федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности», Москва, Россия

**Evgeny V. Gavrilin** — Dr. Sci. (Econ.), Director for Development of the Federal State Unitary Enterprise “Directorate for Investment Activities”, Moscow, Russia  
<https://orcid.org/0000-0002-7621-2785>  
 evgavrilin@mail.ru



**Александр Евгеньевич Гаврилин** — магистрант Института частного права, Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина, Москва, Россия

**Alexander E. Gavrilin** — master student, Institute of Private Law of Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russia  
<https://orcid.org/0000-0002-7534-1681>  
 gavrilin.msal@gmail.com

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.  
 Conflicts of Interest Statement: The authors have no conflicts of interest to declare.

Статья поступила в редакцию 20.12.2021; после рецензирования 08.02.2022; принята к публикации 25.02.2022.  
 Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.  
 The article was submitted on 20.12.2021; revised on 08.02.2022 and accepted for publication on 25.02.2022.  
 The authors read and approved the final version of the manuscript.