

**Ильин Андрей Алексеевич**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

## **Особенности правового регулирования купли-продажи будущей недвижимости**

**Аннотация.** В статье сделан ряд обобщений судебной практики по теме исследования и отражено влияние Постановления Пленума ВАС РФ № 54 от 11.07.2011 г. на квалификацию договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров в сфере строительства как договоров купли-продажи будущей недвижимости.

Некоторые юристы в настоящее время опасаются использовать договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, так как ВАС РФ относительно недавно в 2011 г. впервые обратился к данной проблеме.

**Ключевые слова:** будущая недвижимость, купля-продажа, договор купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Поскольку пункт 2 статьи 455 ГК РФ [1] установил, что предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи), то данное положение распространяется и на куплю-продажу недвижимости, согласно пункту 5 статьи 454 ГК РФ.

Кроме того, параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату

заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи).

Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54 [2] посвящено вопросам разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем.

В указанном Постановлении № 54 установлено, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество – предмет договора – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.

Несмотря на это, для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) продавец должен обладать правом собственности на него.

В п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 указано, что согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Такие договоры должны предусматривать цену продаваемого имущества, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (пункт 3 статьи 555 ГК РФ).

В случае если в тексте договора купли-продажи недвижимой вещи недостаточно данных для индивидуализации проданного объекта недвижимости, однако они имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, то такой договор не может быть признан незаключенным. В связи с изложенным отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, не соответствует закону и может быть признан судом незаконным в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 201 АПК РФ [3].

Заметим, что мнения цивилистов по этому вопросу разделились. Так, одни авторы считают, что недвижимое имущество не может быть будущей вещью по договору купли-продажи, так как право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации и до государственной регистрации права на недвижимое имущество оно не может быть объектом гражданского оборота [4]. При этом они полагают допустимой продажу «будущих» вещей только в ситуации, когда у продавца в момент заключения договора существует реальная возможность их создания или приобретения в будущем.

© Другие авторы говорят о том, что любой договор купли-продажи в момент его заключения соответствует законодательству, независимо от наличия у продавца права собственности на предмет договора в указанный момент. Для них важно, чтобы право собственности было зарегистрировано и приобретено продавцом к моменту передачи права собственности покупателю, т. е. на момент государственной регистрации перехода права собственности [5,

б]. Так, например, Г.Ф. Шершеневич, как и другие российские цивилисты, критиковал нормы русского гражданского законодательства, в силу которых договор указывался как способ приобретения собственности, замечая, что договор купли-продажи сам по себе собственности еще не создает, а является только основанием [7].

Таким образом, как справедливо отмечает З.К. Мустафина, в случае заключения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи неуправомоченный отчуждатель действительно не обладает правом собственности на отчуждаемую вещь, но этого и не требуется, поскольку в условиях действия системы традиции (п. 1 ст. 223 ГК РФ) продавец должен быть собственником только в момент передачи права собственности, а не в момент установления обязательственных отношений между ним и покупателем.

Следует отметить, что действия продавца по созданию вещи, которая подлежит продаже в порядке п. 2 ст. 455 ГК РФ, не охватываются собственно договором купли-продажи будущей вещи. Процесс создания, например здания, осуществляется по договору строительного подряда или регламентируется договором участия в долевом строительстве жилья и т. п., так как создание вещи, подлежащей продаже, продавец осуществляет для себя, своим усмотрением и на свой риск [8].

В п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 указано, что в случае возникновения между сторонами договора купли-продажи будущей недвижимой вещи спора по поводу того, какая именно недвижимая вещь подлежит передаче покупателю во исполнение договора купли-продажи, суд на основании статьи 431 ГК РФ устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Очень важно для правоприменения, что в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 отмечено, что если суд на основе представленных доказательств придет к выводу о том, что стороны не достигли соглашения по поводу того, какое именно имущество подлежит передаче в собственность покупателя, такой договор не может считаться заключенным.

В случаях когда покупатель подписал договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, находясь под влиянием заблуждения относительно того, что содержащихся в нем данных достаточно для индивидуализации предмета договора, он может потребовать от продавца возмещения реального ущерба, причиненного вследствие признания договора незаключенным, если докажет, что заблуждение возникло по вине продавца, применительно к абзацу второму пункта 2 статьи 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 посвящен рассмотрению споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости. Так, в нем предусмотрено, что судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») Гражданского кодекса Российской Федерации и т. д.

Предлагается оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи. При этом необходимо учитывать, что положения законодательства об инвестициях (в частности, статьи 5 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» [9], статьи 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [10]) не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.

Раньше, на основании инвестиционных договоров и законодательства об инвестиционной деятельности инвесторы могли подать иск о признании доли в праве собственности на объект незавершенного строительства. Такие иски зачастую удовлетворялись. Это позволяло как-то влиять на недобросовестного застройщика, который, например, затягивал строительство. Теперь, после разъяснений Пленума ВАС РФ, это сделать нельзя. Нужно ждать, когда застройщик регистрирует сам право собственности на построенный объект [11].

Инвестор (покупатель) может потребовать передачи, причитающейся ему, доли в объекте, только если исполняются три условия: строительство объекта завершено, застройщик фактически владеет объектом и за ним зарегистрировано право собственности [12]. Интересы покупателя могут быть нарушены при банкротстве застройщика [13].

Право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (включая случаи, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним этого права за покупателем.

Интересны случаи из арбитражной практики по инвестиционным договорам, которые в некоторых случаях признаются судами договорами купли-продажи будущей недвижимости. Следует отметить, что такие договоры иногда признаются и договорами подряда и договорами простого товарищества [14]. Так, согласно Постановлению суда от 25.07.2013 года соинвестор был признан незаконным владельцем и лишился недвижимости. В рамках данного дела рассматривалась ситуация, когда ОАО «Мытищинская теплосеть» (инвестор) зарегистрировало право собственности на котельную, находящуюся на крыше жилого дома. Котельная поступила в собственность ОАО в результате реализации инвестиционного договора, заключенного между ОАО и



ООО. До этого ООО заключило договор об инвестировании строительства жилого дома с администрацией города.

Строительство было завершено, необходимые документы подписаны. Администрация получила свою долю построенного (наружные инженерные коммуникации, здания и сооружения). ОАО получило свою котельную, находящуюся на крыше дома, и зарегистрировало на нее право собственности.

Однако ТСЖ в построенном жилом доме решило, что нарушены права собственников помещений этого дома, и обратилось в суд с иском к ОАО об истребовании из его незаконного владения котельной. ТСЖ заявило, что котельная, включая оборудование, относится к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежит собственникам помещений в нем на праве общей долевой собственности.

Рассматривая спор, судьи проанализировали условия инвестиционного договора, заключенного между ОАО и ООО, и, сославшись на п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ N 54, установили, что договор по своей правовой природе является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи и, следовательно, регулируется нормами материального права, содержащимися в гл. 30 «Купля-продажа» ГК РФ.

Далее судьи указали, что согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество, но при этом продавец должен обладать правом на отчуждаемое имущество, а покупатель – правом на его приобретение.

Следует отметить, что котельная и находящееся в ней оборудование необходимы для эксплуатации жилого дома, предназначены для обслуживания всех его помещений и служат для функционирования теплоисточника дома. Поэтому требования ТСЖ о признании за собственниками помещений в МКД права общей долевой собственности на котельную и ее оборудование являются обоснованными.

В связи с тем, что по своим специфическим свойствам и функциональному назначению спорная котельная относится к категории имущества, которое в силу закона (ст. 290 Гражданского кодекса РФ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ) может находиться только в общей долевой собственности, ООО не обладало правом продажи котельной в индивидуальную собственность ОАО.

Таким образом, суд пришел к выводу, что инвестиционный договор между ОАО и ООО не соответствует требованиям ст. ст. 209, 290 Гражданского кодекса РФ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ, в силу чего является ничтожной сделкой. На основании этого суд постановил, что котельная вместе с оборудованием подлежит истребованию из незаконного владения ОАО в пользу собственников помещений в МКД. В результате соинвестор лишился уже зарегистрированного права собственности на котельную. Примечательно, что дом (вместе с котельной) был введен в эксплуатацию еще в 2004 г. [15]

Таким образом, как небезосновательно отмечает З.К. Мустафина, видно, что Постановление Пленума ВАС РФ № 54, с одной стороны, упрощает оборот объектов незавершенного строительства и не требует государственной регистрации права собственности на такой объект для совершения сделки по распоряжению им, но, с другой стороны, не дает возможности принудить продавца по договору купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем, к созданию такой недвижимости [8]. В такой ситуации истец вправе будет требовать только возврата уплаченной денежной суммы и уплаты процентов на нее (п. 3 и 4 ст. 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, предусмотренной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью имущества).

Как же в данном случае следует поступить с недобросовестным застройщиком, который не желает достраивать объект незавершенного строительства или не имеет на это средств? Положительная тенденция развития гражданского законодательства представлена в проекте Федерального закона



«О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [16], следует отметить что до настоящего времени данная норма так и остается проектом, где в п. 2 ст. 297.2 предполагается обязанность собственника объекта незавершенного строительства завершить в разумный срок строительство указанного объекта, а также допускается возможность при неисполнении указанной обязанности продать с публичных торгов такой объект незавершенного строительства с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения [8].

Предметом договора купли-продажи будущей недвижимости является возмездная передача инвестором-застройщиком построенного за его счет в будущем объекта в собственность инвестору и муниципальному образованию. При такой конструкции инвестор-застройщик, возводя объект недвижимости, одну часть объекта строит для себя, т. е. осуществляет капитальные вложения в основные средства, а другую – для возмездной продажи другим лицам, т. е. производит готовую продукцию (недвижимое имущество).

Можно сделать следующие выводы:

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» содержит в себе поистине «революционные» положения, например, о предварительном договоре, трактуемом как купля-продажа будущей вещи, если предусмотрена предоплата.

2. Постановление № 54 предлагает оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи, за исключением случая, когда по условиям договора одна сторона, имеющая в собственности или на ином праве земельный участок, предоставляет его для строительства здания или сооружения, а другая сторона обязуется осуществить строительство, к отношениям сторон по договору

подлежат применению правила о подряде и непосредственно о строительном подряде.

3. Несмотря на то, что Постановление № 54 не распространяется на долевое участие в строительстве арбитражная практика говорит о том, что суды стали классифицировать договоры долевого участия в строительстве как договоры купли-продажи будущей недвижимости.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.

2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 02.11.2013) // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012. 29 июля.

4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010.

5. Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2011.

6. Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М.: Статут, 2007.

7. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995.

8. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. 2012. № 3.

9. Закон РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 (ред. от 19.07.2011) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР». Утратил силу в части норм, противоречащих Федеральному закону от 25.02.1999 № 39-ФЗ // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005. 18 июля.

10. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096. 1 марта.

11. Лебедева И. Споры из договоров о будущей недвижимости. Как изменились возможности инвесторов // Юрист компании. 2012. № 5.

12. Определение ВАС РФ от 06.08.2012 № ВАС-9525/12 [Электронный ресурс] // Режим доступа: [consulnant.ru](http://consulnant.ru)

13. Коневский А. Совместное строительство коммерческого объекта // Юрист компании. 2013. № 7.

14. Ростошинский А.М. Инвестиционный договор как договор купли-продажи будущей недвижимости и договор подряда // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. № 9.

15. Постановление ФАС МО от 25.07.2013 по делу № А41-43410/12 [Электронный ресурс] // Режим доступа: [consulnant.ru](http://consulnant.ru)

16. Изменения положений Гражданского кодекса РФ о вещных правах, обязательствах и договорах (законопроект № 47538-6, принят в I чтении 27.04.2012) [Электронный ресурс] // Режим доступа: [consulnant.ru](http://consulnant.ru)