

Тулский Александр Викторович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства

Аннотация. В статье проводится анализ договора купли-продажи объекта незавершенного строительства. Рассматривается вопрос о возможности распоряжения объектом незавершенного строительства.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, предмет договора, предварительный договор

Приобретение объектов незавершенного строительства в последние годы стало весьма распространенным явлением. В соответствии с действующим законодательством объекты незавершенного строительства являются недвижимым имуществом. Поэтому такая форма купли-продажи объекта недвижимости имеет определенные как положительные, так и отрицательные моменты. В качестве основной причины, отрицательно влияющей на отношения, связанные с куплей-продажей объекта незавершенного строительства, выступает отсутствие четкой регламентации самого понятия «объект незавершенного строительства». В качестве одного из подходов к его определению следует указать Градостроительный кодекс РФ, где в п. 10 ст. 1 объект капитального строительства рассматривается как объект незавершенного строительства [1], из чего можно сделать вывод, что объект недвижимости в стадии строительства следует считать объектом незавершенного строительства.

Другим важным выводом, вытекающим из анализа п. 14 названной статьи Градостроительного кодекса РФ, является то, что законодатель не считает объекты капитального ремонта и реконструкции объектами незавершенного строительства. Однако из данной статьи кодифицированного акта мы не можем сделать вывод, на каком этапе (стадии) строительства возникает объект незавершенного строительства.

По общему правилу приобретение права собственности на объект незавершенного строительства возможно посредством создания его лицом для себя (п. 1 ст. 218 ГК РФ) либо посредством исполнения договора или иной сделки по отчуждению такого объекта (п. 2 ст. 218 ГК РФ). При этом следует заметить, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Интересен вопрос о возможности распоряжения объектом незавершенного строительства, права собственности на которое еще нет (или, как правило, оно за субъектом еще не зарегистрировано), но которое возникнет в будущем. Пункт 2 ст. 455 ГК РФ предусматривает, что договор может быть заключен на куплю-продажу товара, который имеется в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара. В данном случае имеет место договор купли-продажи будущей вещи.

Так, к примеру, юридическое лицо заключает договор купли-продажи объекта незавершенного строительства или иной недвижимости, которой фактически не существует и право собственности на которую у данного юридического лица не зарегистрировано в предусмотренном законом порядке. При этом у сторон договора возникают вопросы в отношении предмета договора и его надлежащего исполнения, прав и обязанностей сторон. Также возникает вопрос: возможно ли в данном случае совершение такой сделки по

купле-продаже будущего объекта недвижимого имущества или ее невозможность обусловлена характером товара?

Среди ученых нет единого мнения по этому вопросу. Так, В.П. Мозолин, А.А. Павлов полагают, что недвижимое имущество не может быть будущей вещью по договору купли-продажи в связи с тем, что право собственности на вновь созданный объект недвижимости, подлежащее государственной регистрации, будет возникать только с момента такой регистрации и до государственной регистрации права на недвижимое имущество оно не выступает объектом гражданского оборота [2]. Указанные ученые считают допустимой продажу «будущих» вещей, только когда продавец в момент заключения договора имеет реальную возможность их создания или приобретения в будущем.

Пленум ВАС РФ пояснил ситуацию по покупке объекта незавершенного строительством, изменив позицию судов, которая заключалась ранее в недопустимости продажи объекта, созданного в будущем. Суды до разъяснений Пленума ВАС РФ свою позицию аргументировали тем, что в договоре должен быть четко прописан предмет, указаны данные, которые позволяли бы точно установить недвижимое имущество, подлежащее продаже [3].

В практике судов встречалась позиция, согласно которой объект недвижимости мог быть предметом гражданско-правового договора только после его фактического создания (государственной регистрации, выделения из уже существующего объекта недвижимости и т. д.). В связи с этим суды признавали соглашения, предусматривающие передачу таких объектов, незаконными ввиду отсутствия согласованного сторонами предмета договора, хотя в таких договорах будущие объекты недвижимости были достаточно точно индивидуализированы.

В настоящее же время Постановлением Пленума ВАС РФ N 54 подтверждена возможность заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем. При этом для индивидуализации объекта недвижимости, который будет создан в

будущем, можно указать такие данные, как местонахождение будущего объекта недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, проектной документацией [4].

Итак, при заключении договора купли-продажи будущей недвижимости неуправомоченный отчуждатель действительно не обладает правом собственности на данный объект, но этого и не требуется, так как с учетом нормы п. 1 ст. 223 ГК РФ продавец должен обладать правом собственности в момент передачи права собственности, а не в момент установления обязательств между ним и покупателем.

Логична и правильна схема, согласно которой после завершения строительства продавец для приобретения права собственности на отчуждаемый объект должен зарегистрировать право собственности в соответствии с п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК РФ, а в случае если этот объект не достроен, он должен зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства. Затем вещь передается покупателю по правилам ст. 551 ГК РФ, причем в случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности спор может быть передан в суд. Отсюда возможен вывод о том, что продавец при передаче вещи должен обладать зарегистрированным правом собственности, в противном случае передать его покупателю он не может [5].

Таким образом, 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. В такой ситуации истец вправе будет требовать только возврата уплаченной денежной суммы и уплаты процентов на нее, а также возмещения причиненных ему убытков. В современном гражданском праве существует реально действующий

механизм заключения предварительного договора, в том числе по купле-продаже недвижимого имущества, который и следует использовать применительно к купле-продаже недвижимости, которая еще не создана или находится в процессе создания (объект незавершенного строительства, право собственности на который не зарегистрировано в установленном законом порядке).

Таким образом, исследование некоторых положений по материалам современной судебной практики показывает неоднозначность, а иногда неправильность толкования судами норм гражданского законодательства, что неизбежно диктует необходимость его совершенствования.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
2. Гриднева О.В. Особенности купли-продажи объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. №11.
3. Кондратенко 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.
4. 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.
5. Ситдикова Л.Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1.