

Секция «Юриспруденция»

**Проблемы квалификации и исполнения сделок с недвижимостью,  
создаваемой в будущем.**

**Гарифуллина Динара Ринатовна**

*Соискатель*

*Казанский Государственный Университет, филиал в г. Набережные Челны,  
юридический, Казань, Россия  
E-mail: blueeyesgirl-88@mail.ru*

Проблемы квалификации и исполнения сделок с недвижимостью, создаваемой в будущем.

В связи с возникающими у арбитражных судов вопросами при рассмотрении споров из договоров с недвижимостью, которая будет создана или приобретена в будущем, Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации было издано Постановление 54 от 11.07.2011г. В пункте 4 указанного Постановления Пленума 54 «При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости», ВАС РФ рекомендовал судам устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам:

- главы 30 ГК - «Купля-продажа»;
- главы 37 ГК - «Подряд»;
- главы 55 ГК - «Простое товарищество» [1].

В связи с тем, что законодатель не отнес договор финансирования строительства объектов, создаваемым в будущем к какой-либо группе договоров, суды, в зависимости от того, существенные условия какого договора, поименованного Гражданском Кодексе Российской Федерации, содержатся в рассматриваемом договоре, будут сами в рамках судебного разбирательства классифицировать договор и применять нормы права, относящиеся к этим группам договоров.

Если в самом договоре или соглашением сторон не установлено иное, суды согласно названному Постановлению квалифицируют договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования создания объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи – договор, непоименованный в Гражданском Кодексе Российской Федерации.

Однако, покупатели не являются собственниками возводимого за их счет недвижимого имущества, в таких случаях применяются нормы законодательства об инвестициях. Право собственности в таких случаях возникает с момента регистрации права собственности в регистрирующих органах.

При этом, как указал ВАС РФ в своем постановлении, тот факт, что у продавца на момент заключения сделки купли-продажи нет права собственности на объект недвижимости, который будет создан в будущем, не означает недействительность или незаключенность договора. Такой договор считается заключенным с момента его подписания. В таких ситуациях право собственности может быть получено застройщиком и зарегистрировано после завершения строительства объекта, и после этого может быть зарегистрирован переход права собственности на покупателя. А договор купли-продажи

жилого недвижимого помещения, право собственности, на которое присутствует у продавца, должен быть зарегистрирован и считается заключенным с момента такой регистрации.

До принятия Постановления 54 встречалась прямо противоположная практика по вопросам признания договора купли-продажи недвижимости, созданной в будущем заключенным. Некоторые суды не признавали такие договоры заключенными, например ФАС Восточно-Сибирского округа в Постановлении от 23.07.2009 по делу А10-3443/08 [2].

Существовала обширная практика признания договоров купли-продажи недвижимости, созданной в будущем, не зарегистрированных в ЕГРП заключенными, например, Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 17.11.2010 по делу А32-55236/2009 [3], Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2010 15АП-5519/2010 по делу А32-52869/2009 [4].

Договор купли-продажи объектов недвижимости, созданной в будущем не может считаться заключенным, когда отсутствует такое существенное условие как предмет договора, то есть когда стороны не определили, какой объект подлежит созданию и передаче в собственность покупателю, в частности участнику долевого строительства. Возможна ссылка на акт приема-передачи.

В соответствии с п. 2 Постановления ВАС РФ 54, территориальные органы службы регистрации, кадастра и картографии не вправе отказывать в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в ситуации, когда предмет не определен в договоре, но имеется ссылка на акт приема-передачи.

Но в случаях, когда суд придет к выводу об отсутствии единого мнения по поводу предмета договора, договор признают незаключенным.

Положения, указанные в Постановлении Пленума ВАС РФ 54, не касаются договоров об участии в долевом строительстве [1].

Нормы Федеральных законов от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и от 18.07.2006 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» являются специальными по отношению к нормам Гражданского Кодекса о купле-продаже будущей вещи.

Довольно часто, подобные договоры квалифицируются как особые инвестиционные договоры (договоры финансирования), не предусмотренные ГК РФ. Это нашло отражение в Обобщении практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов.

На практике возникают случаи, когда идентичные правоотношения облакают в разные формы договоров, что приводит к нарушению единообразия практики.

Кроме того, при квалификации отношений суды должны исходить из содержания договоров, а не из их наименования – этот принцип подтвердил ВАС РФ в своем Постановлении от 30 мая 2000 г. 9057/99.

Таким образом, в случае квалификации договоров, связанных с недвижимостью,

создаваемой в будущем, как договора инвестирования в строительство или финансирования строительства, применяться будут нормы глав 30, 37, 55 ГК РФ. Договор участия в долевом строительстве квалифицируется как самостоятельный вид договора, законодательное регулирование которого еще не завершилось. Соответственно, правомочия, обязанности и ответственность сторон в зависимости от квалификации будут существенно различаться.

### **Литература**

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 54 от 11.07.2011г. «При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости»;
2. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа в от 23.07.2009 по делу А10-3443/08
3. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17.11.2010 по делу N А32-55236/2009
4. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2010 15АП-5519/2010 по делу А32-52869/2009.
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.05.2000 N 9057/99 по делу N 765