

*Бахтин Д.О.*

*студент,*

*5 курс, юридический факультет*

*Всероссийский Государственный Университет Юстиции (РПА Минюста  
России)*

*Россия, г. Москва*

## **ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ**

**Аннотация:** Статья посвящена актуальным проблемам исполнения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Отдельного правового регулирования в части исполнения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи в законодательстве нет. Будущий объект недвижимости ещё не существует в природе, следовательно, по этой причине невозможно зарегистрировать в ЕГРН право собственности на него. Эксперты отмечают, что правовое регулирование такого договора является непроработанными и порождает негативные последствия.

**Ключевые слова:** гражданское право, недвижимые вещи, недвижимость, будущие объекты недвижимости, исполнение договора, ответственность за исполнение договора.

**Annotation:** The article is devoted to the actual problems of the execution of the contract of sale of the future real estate. There is no separate legal regulation regarding the execution of the contract of sale of future real estate in the legislation. The future real estate object does not yet exist in nature, therefore, for this reason it is impossible to register ownership of it in the real estate sheet. Experts note that the legal regulation of such a contract is unprocessed and generates negative consequences.

**Key words:** civil law, real estate, future real estate, contract execution, responsibility for contractual delinquency.

Источник проблемы исполнения договора купли-продажи будущей недвижимости происходит в том числе и из специфической природы такого объекта гражданских прав.

По общему правилу, согласно п.1 статьи 549 Гражданского Кодекса Российской Федерации, главной обязанностью продавца по договору купли-продажи недвижимости является передача этого объекта в собственность, помимо прочего стороны обязаны соблюсти срок, в который договорились произвести приемку-передачи объекта.

Главной обязанностью продавца является передача объекта покупателю, магистральной же обязанностью покупателя — принятие объекта по договору и его оплата. В случае если покупатель своевременно не оплачивает переданный объект, то продавец вправе требовать оплаты по договору, а также проценты, согласно статье 395 ГК РФ.

Однако, недвижимая вещь – всегда конкретный предмет материального мира, обладающий определенным местоположением, границами и специфическими характеристиками, а будущая же недвижимость еще не создана как объект материального мира, либо же имеется в материальном мире, но право на нее не зарегистрировано в ЕГРН ни за кем, либо зарегистрировано не за продавцом.

Установив эту проблему, ВАС РФ попытался нивелировать риски исполнения подобных соглашений выпустив в июле 2011 года специальное Постановление Пленума № 54<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011;

Особенность подхода ВАС к этому вопросу заключалась в том, что, если продавец по договору на момент исполнения не владеет либо не выступает в статусе собственника объекта его нельзя принудить к исполнению обязательства, а также к государственной регистрации перехода права собственности на самого продавца.

Если продавец по договору не является собственником будущей недвижимой вещи, его нельзя принудить и к совершению действий по ее созданию либо же приобретению. В этом случае истец-покупатель вправе: требовать возврата уплаченной суммы денежных средств и уплаты процентов от нее и возмещения причиненных ему убытков (как реальных, так и упущенной выгоды). В последнем случае, как правило, суд выносит решение о возмещении разницы стоимости недвижимости по договору и её текущей стоимости<sup>2</sup>.

Складывается впечатление, что права покупателя по такому договору абсолютно не защищены, а Пленум ограничивает возможность принудительного исполнения договора, но такой тезис является не совсем верным. Пленумом предусмотрен ряд ситуаций, при которых допускается применение принудительного исполнения договора купли-продажи будущей недвижимости. Например, в случае если спорное имущество уже существует в материальном мире и им владеет продавец-ответчик, право собственности которого зарегистрировано в ЕГРН. В таком случае истец-покупатель вправе соединить требования об исполнении обязательства с требованием о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи.

Рассматривая постановление, представляется, что использование методов и средств регулирования в части исполнения договора направлены на

---

<sup>2</sup>Обобщение судебной практики о причинах отмены решений Ломоносовского районного суда г. Архангельска в кассационном и надзорном порядке в 1 полугодии 2008 года // СПС КонсультантПлюс.

то, чтобы предотвратить подачу исков покупателями с требованием построить (достроить) такой объект недвижимости. Даже если суд вынесет решение в пользу покупателя, исполнено оно быть не может, поскольку оно связано не только с действиями продавца, но и с действиями третьих лиц, на которых решение суда распространяться не будет.

Очевидно и то, что собственник вещи, у которого продавец намеревался приобрести её, не может быть понуждён к её продаже продавцу только на основании того, что продавец собирался передать право собственности своему покупателю. Равно как и уполномоченный государственный орган не обязан принимать законченный строительством объект исключительно потому, что застройщик уже пропустил срок передачи права собственности третьим лицам по договору купли-продажи будущей недвижимости.

Мнения экспертов по поводу эффективности подхода ВАС в сфере регулирования его исполнения разошлись. Так Д.В. Новак<sup>3</sup> отмечал, что Пленум ВАС РФ №54 стал отправной точкой на пути к запрету недобросовестным продавцам злоупотреблять своим правом, блокировав возможность взыскания с них процентов за время исполнения обязательства, а также предоставил покупателям в рамках заключенных предварительных договоров пользоваться всеми возможными способами защиты гражданских прав.

Не соглашался с ним Можаровский В.В.<sup>4</sup>, поскольку сомневался, что суды общей юрисдикции могут поддержать позицию ВАС в отношении таких сделок, что может стать расхождением взглядов на одну и ту же ситуацию, в следствие чего решение будет зависеть от того, какой суд будет рассматривать это дело.

---

<sup>3</sup>Журнал Экономика и Жизнь. С легкой руки Пленума ВАС РФ сделки с будущей недвижимостью стали проще и безопаснее. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eg-online.ru/article/244955> (дата обращения: 29.07.2022).

<sup>4</sup>Можаровский В.В. Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? // Закон. 2011. №9. С. 39;

Отметим, что даже на сегодняшний день механизм регулирования исполнения договора купли-продажи будущей недвижимости не является проработанным. В подтверждение этому можно привести недавнее определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ по аналогичному спору<sup>5</sup>.

Между Обществом и Гаражно-строительным кооперативом в 1995 году было заключено инвестиционное соглашение о строительстве и эксплуатации многоэтажного гаража. В 2020 году Общество обратилось в Управление Росреестра с целью регистрации своего права собственности на гаражный бокс, однако получило отказ. В обоснование отказа уполномоченный орган указал, что инвестиционное соглашение о строительстве и эксплуатации многоэтажного гаража по своей правовой природе представляет собой договор купли-продажи будущей недвижимости. Исходя из этого, застройщик должен зарегистрировать право собственности на объект сначала на себя, а уже после передать его покупателю. Общество обратилось с требованием в арбитражный суд о признании отказа незаконным.

Суды трёх инстанций, с учетом положений, содержащихся в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54, поддержали позицию общества и признали отказ Росреестра незаконным.

Кооперативом и гражданином, текущим владельцем гаража, была предпринята попытка обжалования. Они считали, что судебные акты затрагивают их права и обязанности, поскольку гражданин, являющийся участником кооператива, полностью выплатил паевой взнос за гаражный бокс и несет бремя его содержания с 2011 года.

---

<sup>5</sup>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 08.06.2022 №305-ЭС22-1788 по делу А40-256417/2020 // СПС КонсультантПлюс.

Прекращая производства по апелляционной и кассационной жалобе соответственно, суды исходили из того, что вынесенные судебные акты не содержат каких-либо выводов относительно прав и обязанностей этих лиц.

Отправляя дело на новое рассмотрение Верховный Суд руководствовался следующим.

Согласно абзацу 3 пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25, право собственности члена кооператива на недвижимое имущество возникает с момента выплаты им паевого взноса, последующая же регистрация права собственности необходимая в силу указания закона имеет лишь подтверждающий характер. При этом судами нижестоящих инстанций не было также учтено и то, что Росреестр не смог бы исполнить это решение, поскольку право собственности гражданина на спорный гаражный бокс также зарегистрировано и в ЕГРН.

При новом рассмотрении ВС посоветовал судам учесть изложенную позицию, а также исследовать обстоятельства, касающиеся возникновения права собственности на спорный гаражный бокс.

На основании изложенного в статье, подтверждается вывод о неполной проработанности механизма правового регулирования исполнения договора купли-продажи будущей недвижимой вещи. Отсутствие права собственности продавца на объект недвижимости, передаваемый по договору на момент исполнения договора влечет как злоупотребления таким обстоятельством со стороны продавца, так и невозможность для покупателя привлечения продавца к ответственности.

#### **Использованные источники:**

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу

- недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // "Вестник ВАС РФ", N 9, сентябрь, 2011;
2. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 08.06.2022 №305-ЭС22-1788 по делу А40-256417/2020 // СПС КонсультантПлюс.
  3. Обобщение судебной практики о причинах отмены решений Ломоносовского районного суда г. Архангельска в кассационном и надзорном порядке в 1 полугодии 2008 года // СПС КонсультантПлюс.
  4. Журнал Экономика и Жизнь. С легкой руки Пленума ВАС РФ сделки с будущей недвижимостью стали проще и безопаснее. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eg-online.ru/article/244955> (дата обращения: 29.07.2022).
  5. Можаровский В.В. Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? // Закон. 2011. №9. С. 39;