

*Пудовкина А.С.,
студент магистратуры
2 курс, «Юридическое сопровождение бизнеса»
Всероссийский государственный университет юстиции
(РПА Минюста России)
Россия, г. Москва*

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

***Аннотация:** Представленная статья посвящена изучению актуальных проблем, которые напрямую касаются договора купли-продажи будущей недвижимости, а также рассматриваются особенности, касающиеся данного договора. В частности, предлагаются решения по вопросу индивидуализации будущей недвижимой вещи. В статье рассматриваются некоторые проблемы, связанные с договором участия в долевом строительстве. Рассмотрены сложившееся толкование судебной практики по некоторым вопросам, касающимся договора купли-продажи недвижимости.*

***Ключевые слова:** договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, основные проблемы, договор участия в долевом строительстве, индивидуализация.*

***Annotation:** The presented article is devoted to the study of actual problems related to the contract for the sale of future real estate, and also discusses the features related to this construct. The article also provides solutions on the issue of individualization of the future immovable. Also, it discusses some of the problems associated with the contract of participation in shared construction. As a reference,*

the article considers judicial practice on issues related to the contract for the sale of real estate.

Keywords: *contract for the sale of a future real estate, main problems, contract for participation in shared construction, individualization.*

Довольно долго в юридической доктрине и на практике существовали дискуссии о том, может ли являться предметом договора будущая недвижимая вещь. Суды, обосновывая свои решения ссылкой на ст. 209 ГК РФ, признавали ничтожными сделки купли-продажи, заключенные до момента приобретения продавцом права собственности на вещь¹, не следуя содержанию п. 2 ст. 455 ГК РФ². Споры были разрешены после опубликования Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54), предусматривающего возможность заключения договора купли-продажи будущей вещи. Существовало множество проблем касаясь данного договора, но Постановление Пленума ВАС РФ № 54 дало им регламентацию.

Существуют проблемы, связанные с индивидуализацией предмета договора. Так, к примеру, индивидуализация может выражаться в местонахождении недвижимости, предварительной площади будущего здания или помещения, иных характеристиках, свойствах недвижимости, которые определены проектной документацией. Однако при явных отклонениях от предоставленных данных, данный договор можно признать недействительным, ввиду недостижения согласия сторонами договора по существенным условиям со ссылкой на п. 1 ст. 432 ГК РФ. На практике этот вопрос выражается в признании судом договора незаключенным из-за

¹ Решение № 2-719/2010 2-719/2010~М-168/2010 М-168/2010 от 30 сентября 2010 г. по делу № 2-719/2010.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // СЗ РФ. 1996. N 5. Ст. 410

расхождения метража, то есть разницы в площадях и того, что стороны иногда не устанавливают вспомогательных индивидуализирующих сведений. Также следует сказать, что, даже когда в тексте договора недостаточно данных для индивидуализации будущего объекта недвижимости, нет ссылок на проектную документацию, не подписаны дополнительные соглашения, то это не свидетельствует о незаключенности договора.

Невозможность покупателя пользоваться всеми способами защиты, закрепленных ГК РФ служит еще одной проблемой договора купли-продажи будущей недвижимости³. В случае неисполнения обязанностей продавцом покупатель вправе потребовать возврат денежных средств и возмещения убытков, в том числе реализации обязанности в натуре. Но такого рода принуждение возможно лишь в случае наличия у продавца зарегистрированного права собственности. Довольно частым явлением является ситуация, когда объект недвижимости построен, однако регистрация права собственности не была произведена. По данной проблеме, верно, высказался А.П. Сергеев, сказав, что неоправданным служат ограничения права покупателя требовать передачи ему недвижимой вещи в натуре лишь тогда, когда спорное имущество уже присуще в натуре и им владеет ответчик⁴

Договор долевого строительства является разновидностью договора будущей недвижимой вещи. К числу проблем рассматриваемого договора, по мнению ряда авторов, следует отнести неопределенность правового статуса участников долевого строительства, которые должны непосредственно участвовать в процессе исполнения договора. Так, например, не регламентирован вопрос о статусе подрядчика, который может быть привлечен застройщиком при выполнении ряда строительных работ. На сегодняшний день сторонами договора считаются **застройщик и дольщик** (то

³ Себякина А.А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости / А.А. Себякина // Интерактивная наука. 2017. №16. С. 81-85

⁴ Сергеев А.П. Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? / А.П. Сергеев // «Закон», 2011, с. 21-24

есть участник долевого строительства), каждый из которых наделен кругом определенных прав и обязанностей.

Процесс заключения договора об участии в долевом строительстве имеет некоторые особенности, что позволяет сделать вывод о том, что процесс заключения договора условно включает в себя подготовительный этап, этап составления договора и его согласования со сторонами, и заключительный этап, который заключается в государственной регистрации договора.

Подготовительный этап включает в себя получение разрешения на строительство, осуществление регистрации права собственности на земельный участок (или заключение договора аренды), а также опубликование проектной документации, поскольку заключение договоров до момента опубликования документации не допускается. При этом следует отметить, что получение разрешения на строительство также подразумевает подготовку технической документации на будущий проект.

Опубликование проектной документации является немаловажной частью процесса подготовительного этапа, поскольку вся подготовленная документация в обязательном порядке подлежит опубликованию в информационно-телекоммуникационных сетях. При этом застройщик обязан предоставлять всю необходимую участнику информацию для ознакомления.

Важно отметить, что договор об участии в долевом строительстве является единственной формой договора, который может быть заключен при урегулировании рассматриваемых правоотношений, что во многом игнорируется недобросовестными дольщиками, которые пытаются заключить другие виды договоров (например, договор инвестирования, финансирования строительства и т.п.). В подобном случае, при подписании договора, который будет не соответствовать установленным требованиям ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....», дольщик лишается возможности получить гарантии, установленные вышеуказанным федеральным законом.

Но между тем существует достаточное количество примеров из судебной практики об обращении с исковыми заявлениями о признании инвестиционного договора договором участия в долевом строительстве.

Так, например, сторонами был подписан инвестиционный договор, в результате чего инвесторы приняли на себя обязательство осуществить частичное финансирование строительства многоквартирного дома, застройщик в свою очередь взял на себя обязательство, связанное со строительством последнего. Однако, ответчик в установленные сроки свои обязательства не выполнил, истцы считают, что между ними и ответчиками была заключена притворная сделка: то есть фактически был заключен договор участия в долевом строительстве. В результате рассмотрения дел суд пришел к выводу о том, что фактическая природа сложившихся правоотношений свидетельствует о том, что между сторонами был заключен не инвестиционный договор, а договор об участии в долевом строительстве, в результате чего заявленные исковые требования были удовлетворены⁵.

Соответственно, только в подобном случае лица, которые заключили не договор об участии в долевом строительстве, а какие-либо иные виды договоров, но фактически вступили в правоотношение по долевному строительству, могут получить все необходимые гарантии и компенсации, только в случае если судебным органом будет подтверждено наличие соответствующих правоотношений, предусмотренных тем или иным договором.

В частности, Постановление ПВАС № 54 устранило такой правовой пробел, как предварительный договор купли-продажи недвижимости с предварительной оплатой, выступавший своеобразным суррогатом и

⁵ Решение Ярославского районного суда Ярославской области № 2-1269/2021 2-1269/2021~М-516/2021 М-516/2021 от 16 июля 2021 г. по делу № 2-1269/2021 [Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]

проводником для различных злоупотреблений со стороны продавца⁶. В существенных условиях подобных соглашений прописывался не только срок возведения объекта строительства и срок заключения основного договора купли-продажи, но и предусматривалась обязанность покупателя сразу внести полную сумму или большую ее часть. И при обращении в суд о взыскании процентов за просрочку передачи объекта, суд отказывал истцу в иске, ссылаясь на ст. 447 ГК РФ, а также на то, что суды не рассматривали предварительные договоры в качестве основных. В п. 8 Постановления ПВАС № 54 разъясняется, что если в предварительном соглашении установлена обязанность покупателя уплатить всю или значительную часть суммы до заключения основного договора купли-продажи, то в таком случае суд должен квалифицировать указанный договор как куплю-продажу будущей недвижимости с предварительной оплатой. Постановление ПВАС № 54 не расценивает размер уплаченной суммы, соответствующий цене вещи, как аванс.

Важно также отметить, что стороны не имеют права заключать и предварительные договоры, поскольку наличие подобной формы не предусмотрено положениями ФЗ «Об участии в долевом строительстве.....». Осуществление взимания платы по предварительному договору в подобном случае также не представляется возможным, поскольку данный договор не порождает за собой никаких правовых последствий.

Так, например, гр. Х. обратилась в суд с иском к ООО «Шатуравто» о взыскании денежных средств, уплаченных по предварительному договору об участии в долевом строительстве. Так, гр. Х. был заключен предварительный договор об инвестировании денежных средств в строительство жилого дома. В процессе исполнения договора было установлено, что строительство фактически не осуществляется, в связи с чем гр. Х. обратилась к ответчику

⁶ «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» [Электронный ресурс]: Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 – URL http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_117610/

с целью расторгнуть договор. Ответчик в свою очередь обязался вернуть ей ранее уплаченные денежные средства с момента прекращения договора. Однако, подписав дополнительное соглашение о расторжении предварительного договора гр. Х. узнала о том, что заключение предварительного договора при заключении договора об участии в долевом строительстве нормами законодательства РФ не предусмотрено, а положения законодательства предусматривают только лишь расторжение самого договора об участии в долевом строительстве. Таким образом, судом было установлено, что поскольку ответчик возвратил истцу сумму уплаченных ей денежных средств, а отсутствие нормативно-правового регулирования возникших между ними правоотношений не порождает возникновение какого-либо права на компенсацию, то в удовлетворении исковых требований за незаконное использование денежными средствами гр. Х. было отказано⁷.

На заключительном этапе осуществляется процесс государственной регистрации договора в уполномоченных органах.

В соответствии с ч.3 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»⁸ в том случае, если застройщик понимает, что не сможет в установленные договором сроки завершить строительство, он обязан не позднее чем за два месяца до истечения срока, который был указан в договоре направить соответствующее уведомление дольщику с предложением об изменении условий договора, при этом изменение условий договора в обязательном порядке оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации.

⁷ Решение Шатурского городского суда Московской области № 2-408/2021 2-408/2021~М-176/2021 М-176/2021 от 9 марта 2021 г. по делу № 2-408/2021 [Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]

⁸ Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 40.

Так, например, гр. А. обратился с иском в ООО «Титан» с целью получения взыскания неустойки, поскольку он, являясь участником долевого строительства, в соответствии с условиями заключенного договора столкнулся с существенным нарушением его прав и законных интересов, которые выразились в нарушении срока сдачи объекта недвижимости. Судом было установлено, что согласно условиям заключенного договора объект недвижимости должен был быть сдан до 01.10.2017 г., однако на момент обращения в суд, застройщик свои обязательства надлежащим образом не выполнил, допустив просрочку срока передачи объекта. При этом, каких либо уведомлений о переносе срока сдачи объекта и предложений о заключении в связи с этим дополнительного соглашения в адрес истца отправлено не было, что свидетельствует о нарушениях со стороны ответчика условий договора и норм федерального законодательства. По результатам рассмотрения дел, суд вынес решение об удовлетворении заявленных исковых требований и взыскании компенсации с ответчика в сумме 505 910 рублей⁹.

Завершив строительство, застройщику необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. При этом, после получения разрешения, застройщик передает дольщику всю необходимую техническую документацию на объект недвижимости. Дольщик несет обязанность о приемке объекта (при наличии разрешения на его ввод в эксплуатацию). Процесс передачи объекта фиксируется посредством составления передаточного акта, в который включается дата передачи объекта, его основные характеристики и иная необходимая информация, согласуемая сторонами.

Если сторонами не установлен иной срок передачи объекта недвижимости, то данный срок согласно законодательным нормам равен семи рабочим дням. Именно в этот период стороны должны осуществить все

⁹ Решение Ярославского районного суда Ярославской области № 2-1360/2021 2-1360/2021~М-410/2021 М-410/2021 от 26 июля 2021 г. по делу № 2-1360/2021[Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]

необходимые правоустанавливающие действия. Но между тем, стороны могут согласовать и другие сроки принятия объекта, которые могут составлять менее семи рабочем дней.

В практической деятельности возникают случаи, когда дольщик заведомо уклоняется от принятия объекта недвижимости или по каким-либо причинам отказывается это делать. В подобном случае, если участник долевого строительства уклоняется от принятия объекта недвижимости или отказывается от его принятия, застройщик имеет право по истечении двух месяцев составить односторонний акт или иной документ, предусматривающий передачу объекта строительства.

Данное обстоятельство является крайне важным как для застройщика, так и для дольщика, поскольку риск случайной гибели или порчи имущества в данном случае переходит к дольщику, который уклоняется от процесса принятия имущества. В данном случае односторонний акт будет являться безусловным основанием для того, чтобы считать переход права риска или порчи имущества другому лицу.

Но между тем и в случае подписания передаточного акта взаимоотношения застройщика и дольщика не прекращаются, поскольку застройщик обязан устранять все выявленные недостатки, сезонные с ненадлежащим проведением строительно-монтажных работ, в течение всего срока действия гарантийного срока.

Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. N 54 не разрешило всех существующих проблем в данной сфере общественных отношений. В частности, отсутствует регламентация относительно цены договора купли-продажи будущего недвижимого имущества, выступающей в качестве одного из существенных условий договора, при несогласовании которого договор будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 555 ГК РФ). В связи с чем, возникает ряд вопросов – например, не ясно, как определить цену будущей недвижимости, которая на момент заключения договора отсутствует? Будет

она носить точный или же приблизительный характер? Думается, что цена может быть установлена, например, за единицу площади.

Таким образом, главенствующим недостатком юридической конструкции договора купли-продажи будущей недвижимости служит отсутствие реальных гарантий получения покупателем недвижимости в свою собственность. Существуют также и преимущества для стороны продавца, у которого возникает возможность по затягиванию сроков строительства, отсутствие необходимости по формированию уставного капитала как при долевом строительстве, так и при наличии собственных средств, в том числе и для стороны покупателя – приобретение недвижимости по выгодной цене, что является единственным, но весомым преимуществом. По моему мнению, постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 разрешило многие проблемы, связанные с заключением договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, но существующие риски для покупателя не разрешило.

Использованные источники:

1. Себякина А.А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости / А.А. Себякина // Интерактивная наука. 2017. №16. С. 81-85
2. Сергеев А.П. Споры о будущей недвижимости – дело прошлого? / А.П. Сергеев // «Закон», 2011, с. 21-24
3. Решение № 2-719/2010 2-719/2010~М-168/2010 М-168/2010 от 30 сентября 2010 г. по делу № 2-719/2010.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // СЗ РФ. 1996. N 5. Ст. 41
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»

6. Решение Ярославского районного суда Ярославской области № 2-1269/2021 2-1269/2021~М-516/2021 М-516/2021 от 16 июля 2021 г. по делу № 2-1269/2021 [Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]
7. Решение Шатурского городского суда Московской области № 2-408/2021 2-408/2021~М-176/2021 М-176/2021 от 9 марта 2021 г. по делу № 2-408/2021 [Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]
8. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. N 1 (часть I) ст. 40.
9. Решение Ярославского районного суда Ярославской области № 2-1360/2021 2-1360/2021~М-410/2021 М-410/2021 от 26 июля 2021 г. по делу № 2-1360/2021 [Электронный источник: <https://sudact.ru/regular/doc>]