

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Пленума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ _____

Москва

«___»_____ 2011 г.

**О некоторых вопросах разрешения споров,
вытекающих из обязательств о передаче недвижимости,
которая будет создана или приобретена в будущем**

В связи с вопросами, возникающими при применении положений пункта 2 статьи 455 и статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс), руководствуясь статьёй 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации», Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ 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).

В соответствии с пунктом 5 статьи 454 Кодекса к отдельным видам договора купли-продажи положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 Кодекса, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

В связи с тем, что 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

¹ Проект подготовлен Управлением частного права.

договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на предмет договора само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.

В то же время судам необходимо иметь в виду, что для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ) продавец должен обладать правом собственности на него.

2. Исходя из положений статьи 554 ГК РФ, надлежащей и достаточной индивидуализацией предмета договора купли-продажи недвижимого имущества является указание 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 путём указания иных данных, позволяющих определённо установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определённые, в том числе, в соответствии с проектной документацией).

Судам необходимо учитывать, что такие договоры должны предусматривать цену продаваемого имущества, которая может быть установлена, в том числе, на единицу его площади или иного показателя его размера (пункт 3 статьи 555 ГК РФ).

В случае если в тексте договора купли-продажи будущей недвижимой вещи недостаточно данных, индивидуализирующих проданный объект недвижимости, однако соответствующие данные имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключённого ими

договора, то такой договор не может быть признан незаключённым. 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 заключённым, не соответствует закону и может быть признан судом недействительным в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

3. 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 заключённого сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Если суд на основе представленных доказательств придёт к выводу о том, что стороны не достигли соглашения по поводу имущества, подлежащего передаче в собственность покупателя, такой договор не может считаться заключённым.

При этом судам следует иметь в виду, что в случаях, когда покупатель подписал договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, находясь под влиянием заблуждения относительно того, что содержащихся в нём данных достаточно для индивидуализации предмета договора, он может потребовать от продавца возмещения реального ущерба, причинённого вследствие признания договора незаключённым, если докажет, что заблуждение возникло по вине продавца, применительно к абзацу второму пункта 2 статьи 178 ГК РФ.

4. При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует установить правовую природу соответствующих договоров и разрешить спор в соответствии с правилами главы 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд») или 55 («Простое товарищество») ГК РФ. Если не установлено иное, судам следует оценивать

договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

5. При рассмотрении споров, связанных с неисполнением договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, судам следует исходить из следующего.

Продавец в судебном порядке не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем. В то же время покупатель по договору вправе требовать понуждения продавца к исполнению обязательства по передаче недвижимой вещи, являющейся предметом договора (статья 398 ГК РФ). Такой иск подлежит удовлетворению в случае если истец докажет, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик-продавец по договору, право собственности которого на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРП.

Требование об исполнении обязательства по передаче имущества также может быть соединено с требованием о государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества (пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

Если в рассматриваемой ситуации истцом было заявлено требование о признании права собственности на недвижимое имущество и истребовании имущества у ответчика, суду следует квалифицировать данное требование как требование о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи (статья 398 ГК РФ) и о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь, являющуюся предметом договора купли-продажи. Данный спор подлежит разрешению с учётом положений абзацев первого и второго настоящего пункта.

Если продавец исполнил обязанность по передаче недвижимой вещи и ею владеет покупатель, но право собственности на объект зарегистрировано за продавцом, к отношениям сторон подлежит применению пункт 3 статьи 551 ГК РФ.

Если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не

создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на неё (пункты 3 и 4 статьи 487 ГК РФ), а также возмещения покупателю причинённых убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и ценой этого имущества, определённой на момент, когда договор должен был быть исполнен). Кроме того, может быть взыскана предусмотренная договором неустойка за просрочку исполнения обязательств продавцом.

6. В случаях, 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 главы 37 ГК РФ, в том числе правила § 3 указанной главы («Строительный подряд»).

При разрешении споров, вытекающих из таких договоров, судам необходимо учитывать, что на основании статьи 219 Кодекса право собственности на здание или сооружение, созданное по договору, возникает у стороны, предоставившей земельный участок (застройщика), с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП (пункт 2 статьи 8, статья 131 ГК РФ, статья 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Сторона, осуществившая строительство, имеет право на оплату выполненных работ в соответствии с договором, а при неисполнении стороной, предоставившей земельный участок, обязанности по их оплате может требовать от нее возмещения причинённых убытков, уплаты предусмотренной договором неустойки, а также воспользоваться правом, предоставленным ей статьёй 712 Кодекса.

В случае, когда по условиям договора сторона, осуществившая строительство, имеет право в качестве оплаты по нему получить в собственность помещения в возведённом здании, данный договор следует квалифицировать как смешанный (пункт 3 статьи 421 ГК РФ) и к обязательству

по передаче помещений применяются правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи с учётом разъяснений, содержащихся в пунктах 2, 3 и 5 настоящего постановления.

7. В случаях, когда из условий договора следует, что каждая из сторон вносит вклады (передаёт земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы и т.д.) с целью достижения общей цели, а именно создания объекта недвижимости, соответствующий договор должен быть квалифицирован как договор простого товарищества. При разрешении споров, вытекающих из таких договоров, судам следует исходить из следующего.

В силу пункта 2 статьи 8, статьи 131, статьи 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (здание или сооружение) на основании статьи 219 Кодекса возникает у лица, имеющего в собственности либо на ином праве земельный участок, на котором оно возведено, с момента государственной регистрации данного права в ЕГРП. Согласно пункту 1 статьи 1043 ГК РФ имущество, внесённое товарищами в качестве вклада, а также произведённое в результате совместной деятельности, признаётся их общей долевой собственностью, если иное не предусмотрено законом, договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с пунктом 2 статьи 8, статьёй 131 ГК РФ и применительно к статье 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право общей долевой собственности товарищей на недвижимое имущество, внесённое ими в качестве вклада, возникает с момента его государственной регистрации.

Следовательно, в том случае, если объект недвижимости возведён на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании статьи 219 ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на этот земельный участок.

В ситуации, когда вопреки условиям договора товарищ, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, другие участники договора простого товарищества вправе в судебном порядке требовать исполнения указанного договора применительно к пункту 3 статьи 551 ГК РФ. Аналогичным образом суду следует квалифицировать иски товарищей, сформулированные как требования о признании права собственности на созданное недвижимое имущество, возведение которого являлось общей целью, имея в виду, что в таком случае они направлены также на определение размера доли в общем имуществе. Во всех таких случаях надлежит исходить из того, что право собственности товарища, предъявившего соответствующее требование, возникает не ранее момента государственной регистрации данного права на основании судебного акта об удовлетворении этого требования (пункт 2 статьи 8, статья 131 ГК РФ, статья 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Участник договора простого товарищества вправе также потребовать возмещения убытков, причинённых неисполнением договора.

8. Споры по договору, который предусматривает обязанность сторон по заключению в будущем на предусмотренных им условиях договора о передаче в собственность одной стороне недвижимого имущества, которое будет возведено или приобретено другой стороной, но при этом устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную её часть, подлежат рассмотрению судами в соответствии с положениями ГК РФ о договоре купли-продажи и с учётом разъяснений, содержащихся в настоящем постановлении.

9. Судам следует учитывать, что положения законодательства об инвестициях (Закон РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе, долевой собственности) на возводимое за их счёт недвижимое имущество в процессе строительства. Право собственности на такие объекты возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи (в том числе, и тогда, когда на такого рода договоры распространяется законодательство об инвестиционной деятельности), по правилам пункта 2 статьи 223 ГК РФ, то есть с момента государственной регистрации этого права.

В этой связи иски такого лица о признании права собственности на данное недвижимое имущество, а также иски об истребовании этого недвижимого имущества из владения третьих лиц (статья 301 ГК РФ), не подлежат удовлетворению. Заинтересованное лицо вправе предъявить к другой стороне по договору требование об отобрании у неё вещи и передаче кредитору на условиях, определённых договором, а также о возмещении убытков, причинённых неисполнением обязательства по передаче недвижимости (статья 398 ГК РФ).

10. Судам следует иметь в виду, что по смыслу пункта 2 статьи 558 ГК РФ требование о государственной регистрации договора распространяется только на договор купли-продажи такого жилого помещения, которое в момент заключения договора принадлежит на праве собственности продавцу и это право зарегистрировано в ЕГРП. Если сторонами заключён договор купли-продажи будущего жилого помещения, то такой договор не подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента его подписания сторонами. Отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю по такому договору со ссылкой на то, что договор купли-продажи будущего жилого помещения не был зарегистрирован, не соответствует закону.

11. Судам необходимо исходить из того, что разъяснения, содержащиеся в настоящем постановлении, также подлежат применению и в случаях, когда

предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи является земельный участок, границы которого в момент заключения договора ещё не определены в порядке, установленном федеральным законом.

12. В связи с тем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ законом могут быть предусмотрены случаи, когда заключение договора купли-продажи будущей вещи не допускается, судам следует учитывать, что разъяснения, содержащиеся в настоящем постановлении, не распространяются на отношения, вытекающие из договоров, предметом которых является привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, так как данные отношения регулируются положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (статья 1 указанного Закона).

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Т.В. Завьялова