

Постановление Пленума ВАС РФ о договорах по поводу будущей недвижимости

30 июля 2011 г.

Июль 2011 г.

11 июля 2011 г. Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ было принято постановление № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" (далее - «Постановление»; [опубликовано на сайте ВАС РФ 27 июля 2011 г.](#)). Постановление является обязательным для нижестоящих судов при рассмотрении аналогичных дел.

Основными разъяснениями являются следующие.

Договоры купли-продажи, заключенные в отсутствие у продавца на момент заключения права собственности

- ❖ Само по себе отсутствие у продавца права собственности не является основанием для признания договора недействительным (такая позиция не является новой и высказывалась ранее, например, в постановлении Президиума ВАС РФ от 01 сентября 2009 г. № 1395/09 и др.);
- ❖ Продавец не может быть понужден к совершению действий по приобретению или созданию вещи;
- ❖ Покупатель вправе требовать возврата уплаченной денежной суммы, уплаты процентов на нее, возмещения убытков (в частности, разницы между ценой по договору и текущей рыночной стоимостью);
- ❖ Иск покупателя к продавцу о понуждении к передаче вещи подлежит удовлетворению если: (i) вещь имеется в натуре; (ii) находится во владении продавца; (iii) право собственности продавца зарегистрировано в ЕГРП.

Юридическая фирма
«Синергия права»
105064, Россия,
г. Москва, ДЦ "Ситидел",
ул. Земляной вал,
дом 9, 4-й этаж
Телефон: 7 495 287 13 55
Факс: 7 495 967 97 00

www.lawsynergy.ru

Индивидуализация предмета договора будущей недвижимой вещи

- ❖ Индивидуализация может быть осуществлена путем указания сведений, позволяющих установить подлежащее передаче имущество (например, местонахождения возводимой недвижимости, ориентировочной площади, иных характеристик и

своих свойств, определенных в частности, в соответствии с проектной документацией);

- ❖ Если данных для индивидуализации объекта недвижимости в договоре недостаточно, но они имеются, например, в акте приема-передачи, договор не может быть признан незаключенным;
- ❖ В случае возникновения спора по поводу того, какая именно вещь подлежит передаче, суд устанавливает действительную волю сторон исходя из договора, иных доказательств по делу, отношений сторон, обычаев делового оборота, последующего поведения сторон. На основе представленных доказательств суд может прийти к выводу, что стороны не достигли соглашения о предмете, в этом случае договор не может считаться заключенным;
- ❖ Покупатель, заблуждавшийся по вине продавца в том, что содержащихся в договоре сведений достаточно для индивидуализации предмета, вправе требовать возмещения реального ущерба из-за признания договора незаключенным.

Договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства и реконструкции

- ❖ Законодательство об инвестициях, применимое к названным договорам, не может быть истолковано в смысле наделяния лиц, осуществляющих финансирование правом собственности на возводимое за их счет недвижимое имущество;
- ❖ Судам следует устанавливать правовую природу таких договоров (купля-продажа, подряд, простое товарищество и др.);
- ❖ Если не установлено иное, указанные договоры следует оценивать как договоры купли-продажи будущей вещи;
- ❖ Если по договору одна из сторон предоставляет земельный участок, а другая обязуется осуществить строительство, к договору применяются нормы о строительном подряде. Право собственности на здание возникает у стороны, предоставившей участок;
- ❖ Если по названному выше договору сторона, осуществившая строительство, в качестве оплаты имеет право получить в собственность помещения в построенном здании, договор является смешанным (строительный подряд и купля-продажа будущей вещи);

Юридическая фирма
«Синергия права»
105064, Россия,
г. Москва, ДЦ "Ситидел",
ул. Земляной вал,
дом 9, 4-й этаж
Телефон: 7 495 287 13 55
Факс: 7 495 967 97 00

www.lawsynergy.ru

Июль 2011 г.

- ❖ Если из договора усматривается, что каждая из сторон вносит вклады для достижения общей цели – создания объекта недвижимости – договор квалифицируется как договор простого товарищества. Товарищи вправе требовать от товарища, обязанного внести вклад в виде земельного участка или права аренды исполнения данного обязательства (в случае уклонения). Если участок не был оформлен в общую долевую собственность товарищей (аренду), право на построенный объект возникает только у товарища, имеющего право на участок.

Отметим, что данные разъяснения корреспондируют с высказанной ранее позицией ВАС РФ о том, что квалификация договора об инвестиционной деятельности как самостоятельной разновидности гражданско-правовых договоров, является ошибочной (см. например, постановление Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 г. N 8105/07).

Некоторые иные положения

- ❖ Если заключен предварительный договор о заключении договора купли-продажи имущества, которое будет приобретено или создано в будущем, с обязанностью покупателя оплатить цену (ее существенную часть) до заключения основного договора, такой договор должен быть квалифицирован как договор купли-продажи будущей вещи;
- ❖ Договор купли-продажи будущего жилого помещения не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его подписания.

Применение Постановления

- ❖ Постановление применяется, когда предметом договора купли-продажи является земельный участок, который на момент заключения договора не образован в установленном порядке.
- ❖ Постановление не применяется при рассмотрении споров, связанных с созданием недвижимого имущества по Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- ❖ Постановление является обязательным для всех арбитражных судов РФ.

Юридическая фирма
«Синергия права»
105064, Россия,
г. Москва, ДЦ "Ситидел",
ул. Земляной вал,
дом 9, 4-й этаж
Телефон: 7 495 287 13 55
Факс: 7 495 967 97 00

www.lawsynergy.ru

Июль 2011 г.

Дополнительная информация

При возникновении каких-либо вопросов в связи с изложенным выше материалом, Вы можете обратиться в юридическую фирму «Синергия права» по телефону +7 (495) 287 13 55 или по e-mail: info@lawsynergy.ru.

В данном обзоре рассмотрены только часть вопросов, касающихся рассматриваемой темы. Обзор составлен для клиентов юридической фирмы «Синергия права» и других заинтересованных лиц с целью уведомления об изменениях в законодательстве, которые представляют особый интерес и могут повлиять на деятельность компаний в России. Данный обзор не составлен с целью предоставления юридической или иной консультации.

(c) Law Synergy LLC 2011

Юридическая фирма
«Синергия права»
105064, Россия,
г. Москва, ДЦ "Ситидел",
ул. Земляной вал,
дом 9, 4-й этаж
Телефон: 7 495 287 13 55
Факс: 7 495 967 97 00

www.lawsynergy.ru