

Доля в будущем объекте как предмет договора о создании объекта недвижимости

Постановление Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 18221/12
(опубликовано 10.08.2013)



Реализация инвестиционных проектов в области капитального строительства нередко осуществляется несколькими участниками (соинвесторами). Регулирование отношений между участниками проекта в зависимости от характера достигнутых ими договоренностей и роли каждого из участников в проекте может осуществляться с использованием^У различных договорных конструкций.

В постановлении от 11.07.2011 № 54 Пленум ВАС РФ разъяснил правила квалификации такого рода договоров, указав основные признаки трех наиболее часто используемых правовых моделей: купли-продажи будущей недвижимости, простого товарищества (совместной деятельности), строительного подряда.

Как правило, по итогам реализации проекта, целью которого является строительство нового объекта недвижимости, построенный объект распределяется между участниками проекта пропорционально их участию в строительстве (организационному, финансовому и т.п.). При этом право собственности на объект по первоначальному основанию регистрируется за участником проекта, обладающим правами на земельный участок. Остальные участники, в свою очередь, вправе требовать передачи им частей построенного объекта сообразно условиям заключенного соглашения.

При использовании подобных договорных моделей реализация участниками проекта права требования передачи причитающихся им площадей порой сопряжена с определенными сложностями. В каждом конкретном случае возникает необходимость определить, какие именно помещения должны быть переданы тому или иному участнику проекта (ст. 398 ГК РФ).

Ситуация усугубляется в тех случаях, когда отношения сторон квалифицируются как договор продажи будущей недвижимости, поскольку согласно ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Как следует из п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, индивидуализация предмета договора купли-продажи будущей недвижимой вещи может быть осуществлена путем указания таких сведений,

позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, как, например: местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией.

Между тем, нередко договоры о совместной реализации инвестиционных проектов заключаются на самом начальном этапе, когда проектная документация на объект отсутствует (порой на данном этапе отсутствуют и надлежаще оформленные права на земельный участок, предназначенный для строительства). В таких ситуациях участники, как правило, договариваются о распределении помещений построенного объекта в процентном отношении к его общей площади, предусматривая, что характеристики конкретных помещений будут определены в будущем посредством заключения дополнительного соглашения или при оформлении документов, подтверждающих исполнение договорных обязательств (акты о передаче и т.п.).

Такой подход соответствует абз. 4 п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54, из которого следует, что если в тексте договора данных для индивидуализации объекта недвижимости недостаточно, но такие данные имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключенного ими договора, такой договор не может быть признан незаключенным.

Однако споры о разделе построенного объекта, как правило, возникают до подписания документов об исполнении обязательств по заключенному между участниками проекта договору, т.е. в условиях, когда причитающиеся тому или другому участнику проекта помещения (части объекта) определены самым общим образом.

В постановлении от 04.06.2013 № 18221/13 Президиум ВАС РФ сформулировал правовую позицию, согласно которой **требование об индивидуализации недвижимой вещи, которая будет создана в будущем, нельзя признать невыполненным в той ситуации,**

когда сторонами согласованы условия, на основании которых эта вещь может быть определена на момент исполнения обязательства.

Предметом рассмотренного ВАС спора стал договор, по условиям которого муниципальное образование предоставило застройщику в аренду земельный участок для строительства 96-квартирного жилого дома, а застройщик обязался после ввода дома в эксплуатацию передать 10 процентов его общей площади в собственность муниципального образования.

Признавая договор заключенным, Президиум ВАС указал, что **поскольку объект недвижимости был построен и введен в эксплуатацию, все его характеристики, в том числе и общая площадь, и, соответственно, 10 процентов от такой площади известны.**

Формулируя позицию по вопросу разрешения споров об исполнении такого рода договоров посредством передачи индивидуально-определенной вещи, Президиум ВАС отметил, что **при возникновении соответствующего спора, установив волю сторон договора, суд может самостоятельно определить ту движимую вещь, которая должна быть передана, на основании критериев и условий для такого определения, согласованных в договоре, иных документах или следующих из поведения сторон.**

Президиум ВАС также указал, что действующее гражданское законодательство не содержит положений, запрещающих участникам оборота заключать договоры, предметом которых является передача доли в праве собственности на вещь, в том числе на будущую недвижимую вещь, и выделение такой доли в натуре после создания соответствующей будущей недвижимой вещи. Соответственно, *то обстоятельство, что стороны определили, что передаче подлежит 10 процентов общей площади жилого дома, само по себе не свидетельствует ни о несогласованности предмета договора, ни о невозможности его согласовать и невозможности исполнить условия договора.* Раздел объекта в данном случае должен производиться согласно ст. 252 ГК РФ по соглашению сторон, а при недостижении такого соглашения – по решению суда.

Президиум ВАС последовательно придерживается подхода, основанного на необходимости сохранения договоров и исполнения их условий. Такой подход, конечно, не должен стать для участников оборота поводом прилагать меньше усилий к структурированию договорных отношений. Напротив, этот процесс требует даже более пристального внимания, поскольку возможность использования доводов о незаключенности или недействительности договора как формы защиты против основанных на договоре требований существенно сокращается.

КОНТАКТЫ



ИГОРЬ
ЧУМАЧЕНКО

Партнер, Руководитель
практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»

Chumachenko@vegaslex.ru



НИКОЛАЙ
АНДРИАНОВ

Старший юрист
Практики «Недвижимость.
Земля. Строительство»

Andrianov@vegaslex.ru

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX можете узнать на www.vegaslex.ru.

в данном выпуске собран обзор последних изменений судебной практики. К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации.

VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Металлургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2013
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2013
 - ▶ Реструктуризация и банкротство
 - ▶ Слияния и поглощения
 - ▶ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2013
 - ▶ Государственно-частное партнерство
 - ▶ Антимонопольные вопросы
 - ▶ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2013
 - ▶ Государственно-частное партнерство
 - ▶ Разрешение споров
 - ▶ Недвижимость
 - ▶ Корпоративная практика, M&A
- ▶ Налоги
- ▶ Энергетика и природные ресурсы
- Право.Ru-300, 2012
 - ▶ Антимонопольное право
 - ▶ Коммерческая недвижимость/строительство
 - ▶ Природные ресурсы/энергетика
 - ▶ Налоговое право
 - ▶ Арбитраж
 - ▶ Интеллектуальная собственность
 - ▶ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
 - ▶ Антимонопольное право
 - ▶ Страхование

НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, R-Quadrat, НОСНТИЕФ, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив и т.д.

МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00
Факс: +7 (495) 933 08 02
vegaslex@vegaslex.ru

ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315
Факс: +7 (8442) 26 63 16
volgograd@vegaslex.ru

КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08
Факс: +7 (861) 274 74 09
krasnodar@vegaslex.ru