

УДК 347

Правовая природа перехода прав на объекты будущей недвижимости

Петрова Елена Анатольевна

Аспирант,
кафедра гражданского права,
Российский государственный университет правосудия,
117418, Российская Федерация, Москва, ул. Новочеремушкинская, 69;
e-mail: el-sidor@yandex.ru

Аннотация

Переход прав на объекты будущей недвижимости является достаточно спорным и неоднозначным вопросом, что обуславливается следующими факторами. Если в качестве предмета сделки выступает объект незавершенного строительства, то общая практика становится неприменимой. Под общей практикой понимается та процедура, при которой права на передаваемое недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации и правовые последствия сделки наступают после указанной регистрации. Актуальность исследования обусловлена достаточно широкой распространенностью сделок с привлечением объектов будущей недвижимости, что требует проработки правового аппарата касательно таких сделок. Соблюдение соответствующих правовых норм при совершении сделок купли-продажи будущей недвижимости не только обусловлено требованиями действующего законодательства, но и гарантирует сторонам договора соблюдение их прав и законных интересов. В данной статье рассматриваются особенности правовой природы перехода прав на объекты будущей недвижимости и возможные случаи реализации процедуры перехода прав, выявляются спорные моменты, связанные с переходом, а также возможные направления их устранения.

Для цитирования в научных исследованиях

Петрова Е.А. Правовая природа перехода прав на объекты будущей недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 1А. С. 52-58.

Ключевые слова

Будущая недвижимость, договор, купля-продажа, недвижимость, отчуждение, переход права, право собственности.

Введение

В настоящее время сделки по купле-продаже будущей недвижимости получают все большее распространение. Ввиду этого особую актуальность приобретают вопросы защиты прав и законных интересов сторон при проведении таких сделок. Кроме того, актуальными являются вопросы применения договора купли-продажи с учетом наиболее выгодных условий для каждой из сторон. Данные вопросы не могут быть решены при отсутствии нормативно-правовой основы функционирования рынка будущей недвижимости [Полежаев, 2016].

Важным аспектом защиты прав и законных интересов сторон договора купли-продажи является обязательная государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Однако такая мера не является единственно возможным способом обеспечения законности сделки [Чикобава, 2015].

Особенности перехода прав на объекты будущей недвижимости

Юридическая процедура перехода прав на объекты недвижимости в общем виде выглядит следующим образом:

- субъект приобретает объект недвижимости (отчуждает его);
- происходит осуществление того или иного волеизъявления (двустороннего, одностороннего или многостороннего);
- производится государственная регистрация права.

В соответствии со ст. 131 ГК РФ, до регистрации строящегося объекта будущий собственник не вправе заключать никаких договоров, касающихся еще не существующих объектов. Однако другие статьи ГК РФ предусматривают, что предметом договора купли-продажи может быть вещь, которая на момент заключения договора не существует, однако может быть создана продавцом к моменту исполнения обязательства по передаче такой вещи.

В случае же объектов недвижимости, создание которых предполагается в будущем, применяется правовая фикция, т. е. распространение правового режима собственности на имущественные права на будущую недвижимость [Мищенко, 2015]. Право собственности продавца на будущую недвижимость не должно быть зарегистрировано в ЕГРП на дату заключения договора, но тем не менее такое право возникает у продавца в будущем. Это оговаривается условиями договора, и на момент передачи недвижимости по передаточному акту продавец недвижимости должен обладать правом собственности на нее.

Суды при вынесении решения руководствуются Постановлением Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54, содержащим вопросы, связанные с оценкой деятельности тех сделок с недвижимостью, при совершении которых продавец не был собственником соответствующей недвижимой вещи. Таким образом, данное постановление положило конец судебной практике, когда суды запрещали продавцам принять на себя обязательство по передаче в собственность недвижимости, которая отсутствует в момент заключения договора, руководствуясь тем, что право на недвижимое имущество подлежит регистрации в соответствии со ст. 131 ГК РФ, а, следовательно, до момента регистрации у продавца нет права распоряжаться этим имуществом [Побегайлов, 2015]. Разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда о вопросах разрешения

споров, возникающих в отношении будущих недвижимых вещей, можно охарактеризовать как снимающие излишние барьеры в гражданско-правовом обороте будущих недвижимых вещей. Впрочем, следует отметить, что и до принятия Постановления № 54 в судебной практике были примеры, когда в отношении объектов будущей недвижимости были заключены предварительные договоры до момента регистрации права собственности.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, законодательное закрепление необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество обеспечивает защиту прав не только правообладателей, но и других лиц, которые в силу особого публичного статуса сведений государственного реестра вправе рассчитывать на их действительность и актуальность во времени, что, в свою очередь, направлено на обеспечение стабильности гражданского оборота и предсказуемости его развития [Жигулина, Мерецкий, Кострицина, 2017].

Договор купли-продажи будущей недвижимости является наиболее простым и очевидным вариантом заключения договора о приобретении будущей недвижимости; при этом такой вариант оформления имеет следующие особенности. Строительство на чужом земельном участке возможно исключительно на обязательственном праве аренды (исключение составляют учреждения, поскольку им предоставлено право бессрочного пользования на земельный участок, в том числе и для целей строительства жилых домов). Ввиду этого основные документы будут выдаваться на имя застройщика; тем самым при заключении договора купли-продажи будущей недвижимости права на земельный участок сохраняются, прежде всего, за застройщиком [Проглядова, 2014].

Суть принципа аренды заключается в возврате вещи в первичном виде, т. е. без внесения существенных изменений в характеристики вещи (узуфрукт). Отсутствие данного правила в российском законодательстве приводит к противоречию базовым принципам аренды земельного участка с целью застройки, поскольку аренда порождает лишь краткосрочное обязательственное право и не защищает интересы арендатора в полной мере. Аренда также не предоставляет возможности использовать ипотечный кредит для возведения строения на арендованной земле. В отличие от права аренды, прав застройщика предусматривает такую возможность.

Следует отметить, что в Древнем Риме существовал институт суперфиция (права застройки), который базировался на фундаментальном принципе римского права *superficies solo cedit*, означающем, что все возведенное (построенное) на земле принадлежит собственнику земельного участка. Право застройки как ограниченное вещное право было закреплено в начале прошлого века в законодательстве Швейцарии, Австрии, Германии. Позднее оно получило распространение в Италии, Франции, Португалии, Нидерландах, Финляндии, Швеции, а в конце XX в. – в Словении, Хорватии, Эстонии, Грузии, Латвии, Украине.

Если стороны договора купли-продажи будущей недвижимой вещи не оговорят в достаточно конкретной форме предмет, цену и прочие существенные условия договора, то это сопряжено с риском признания такого договора незаключенным. Но даже в том случае, если стороны четко прописали все существенные условия договора, связанные с возможностью идентифицировать предмет договора, в договоре купли-продажи будущей вещи риск несет как продавец, так и покупатель.

Риск неисполнения обязательств по договору купли-продажи будущей вещи обусловлен несовершенством правового механизма, регулирующего данные правоотношения. Риск продавца заключается в том, что обязательства купли-продажи будущей вещи не позволяют

продавцу перекладывать на покупателя непредвиденные издержки по строительству (или же приобретению) объекта недвижимости.

Приобретение вещи осуществляется продавцом за свой счет; следовательно, продавец несет риск, поскольку может возникнуть ситуация, при которой у продавца не будет возможности приобрести имущество, являющееся предметом договора. При этом продавец не может прописать в договоре купли-продажи условия, которые бы освобождали его от ответственности по договору, поскольку такие условия следует считать ничтожными. Риск покупателя складывается из нескольких факторов: во-первых, это нежелание продавца передавать покупателю объект недвижимости несмотря на то, что право на этот объект недвижимости за ним уже зарегистрировано; во-вторых, у продавца к моменту наступления срока передачи может отсутствовать предмет договора (если недвижимость не создана или же создана, но передана другому лицу).

Покупатель не имеет возможности понудить продавца (застройщика) к строительству (или приобретению) объекта недвижимости, поскольку покупатель лишен права требовать имущество, подлежащее передаче по договору купли-продажи будущей вещи. Согласно разъяснениям, изложенным в п. 5 Постановления № 54, продавец не может быть понужден к созданию вещи, подлежащей передаче покупателю в будущем, как, например, в случае с договором подряда.

На практике встречается достаточно много случаев, когда продавец уклоняется от строительства или приобретения здания, в котором должно находиться помещение, подлежащее передаче покупателю [Жигулина, Мерецкий, Кострицина, 2017]. На сегодняшний день наблюдается определенная несостоятельность предлагаемых способов обеспечения интересов покупателя. Постановление № 54 не защищает покупателя в случае, когда продавец не желает оформлять на себя право собственности на недвижимую вещь.

Заключение

Таким образом, приобретатели квартир и иных объектов недвижимого имущества по договорам купли-продажи будущей недвижимости или уступки прав требования, заключенным с недобросовестными застройщиками и иными юридическими лицами, являются пострадавшей стороной в данных правоотношениях, однако не лишены защиты своего права и возможности зарегистрировать свои права на приобретенные объекты недвижимости.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): федер. закон Рос. Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.1995. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/#dst0
3. Жигулина Т.Н., Мерецкий В.А., Кострицина М.Н. Трансформация систем технического и кадастрового учета объектов капитального строительства в системе управления городским землепользованием // Вестник АГАУ. 2017. № 3 (149). С. 55-60.
4. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
5. Мищенко Д.А. Купля-продажа недвижимости: плюсы и минусы // Молодые ученые. 2015. № 6. С. 25-27.

6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.2015: одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 08.07.2015. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон Рос. Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 17.06.1997: одоб. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 03.07.1997. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/
8. О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54. URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/37821.html
9. Побегайлов О.А. Купля-продажа недвижимости и ее последствия // Proceedings of the international scientific conference "Scientific review". Karlovy Vary – Moscow, 2015. P. 303-313.
10. Полежаев О.А. Право собственности на недвижимое имущество: проблема определения правообразующего юридического факта // Вестник ОмГУ. Серия: Право. 2016. № 4 (49). С. 116-118.
11. Проглядова А.А. Правовая природа договора купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы современной науки. 2014. № 6 (79). С. 83-85.
12. Руденко И.В., Вараксин Г.С. Особенности планирования землепользования за рубежом // Вестник КрасГАУ. 2015. № 5. С. 181-184.
13. Румянцев Ф.П. и др. Оценка недвижимости. Нижний Новгород: ННГУ им. Н.И. Лобачевского, 2013. 279 с.
14. Чикобава Е.М. Правовые особенности договора купли-продажи недвижимости // Юрист. 2015. № 7. С. 71-74.

The legal nature of the transfer of rights to future real estate

Elena A. Petrova

Postgraduate,
Department of civil law,
Russian State University of Justice,
117418, 69 Novocheremushkinskaya st., Moscow, Russian Federation;
e-mail: el-sidor@yandex.ru

Abstract

The transfer of rights to future real estate is viewed as quite a controversial issue, which is caused by the following factors. If the subject matter of a transaction is an unfinished building, general practice becomes inapplicable. The article points out that general practice refers to the procedure, under which rights to transferred immovable property are subject to mandatory state registration, and the legal consequences of a transaction arise after this registration. The relevance of the study is determined by a fairly wide prevalence of transactions involving future real estate, which requires studying the legal apparatus regarding such transactions. The author of the article thinks that conforming to the relevant legal norms in the process of carrying out transactions of purchase and sale of future real estate is not only determined by the requirements of current legislation, but also guarantees that the rights and legitimate interests of the parties to a contract are protected. The article deals with the peculiarities of the legal nature of the transfer of rights to future real estate, discusses the possible cases of adopting the procedure for the transfer of rights, identifies some contentious issues associated with the transfer of rights, as well as possible directions in their elimination.

For citation

Petrova E.A. (2018) Pravovaya priroda perekhoda prav na ob"ekty budushchei nedvizhimosti [The legal nature of the transfer of rights to future real estate]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (1A), pp. 52-58.

Keywords

Future real estate, contract, purchase and sale, real estate, alienation, transfer of rights, right of ownership.

References

1. Chikobava E.M. (2015) Pravovye osobennosti dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti [Legal aspects of the contract of purchase and sale of real estate]. *Yurist* [Jurist], 7, pp. 71-74.
2. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 29.07.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994* [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on July 29, 2017)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/#dst0 [Accessed 15/08/17].
3. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' vtoraya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 26.01.1996 № 14-FZ (red. ot 28.03.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.1995* [Civil Code of the Russian Federation (Part 2): Federal Law of the Russian Federation No. 14-FZ of January 26, 1996 (as amended on March 28, 2017)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ [Accessed 15/08/17].
4. Mishchenko D.A. (2015) Kuplya-prodazha nedvizhimosti: plyusy i minusy [Purchase and sale of real estate: pros and cons]. *Molodye uchenye* [Young researchers], 6, pp. 25-27.
5. *O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 29.07.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.2015: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.07.2015* [On state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation No. 218-FZ of July 13, 2015 (as amended on July 29, 2017)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ [Accessed 15/08/17].
6. *O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.07.1997 № 122-FZ (red. ot 03.07.2016): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 17.06.1997: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 03.07.1997* [On state registration of rights to real estate and transactions with it: Federal Law of the Russian Federation No. 122-FZ of July 21, 1997 (as amended on July 3, 2016)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/ [Accessed 15/08/17].
7. *O nekotorykh voprosakh razresheniya sporov, vznikayushchikh iz dogovorov po povodu nedvizhimosti, kotoraya budet sozdana ili priobretena v budushchem: postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 11.07.2011 № 54* [On some issues of resolving disputes arising out of contracts about real estate that will be created or acquired in the future: Resolution of the Plenum of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 54 of July 11, 2011]. Available at: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/37821.html [Accessed 15/08/17].
8. Pobegailov O.A. (2015) Kuplya-prodazha nedvizhimosti i ee posledstviya [Purchase and sale of real estate and its consequences]. *Proc. Int. Conf. "Scientific review"*. Karlovy Vary – Moscow, pp. 303-313.
9. Polezhaev O.A. (2016) Pravo sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo: problema opredeleniya pravoobrazuyushchego yuridicheskogo fakta [The right to real estate: the problem of determining right-conferring legal facts]. *Vestnik OmGU. Seriya: Pravo* [Bulletin of Omsk State University. Series: Law], 4 (49), pp. 116-118.
10. Proglyadova A.A. (2014) Pravovaya priroda dogovora kupli-prodazhi nedvizhimosti [The legal nature of the contract of purchase and sale of real estate]. *Aktual'nye problemy sovremennoi nauki* [Topical problems of modern science], 6 (79), pp. 83-85.
11. Rudenko I.V., Varaksin G.S. (2015) Osobennosti planirovaniya zemlepol'zovaniya za rubezhom [The features of land-use planning abroad]. *Vestnik KrasGAU* [Bulletin of Krasnoyarsk State Agrarian University], 5, pp. 181-184.
12. Rumyantsev F.P. et al. (2013) *Otsenka nedvizhimosti* [Real estate appraisal]. Nizhny Novgorod: Lobachevsky State University of Nizhny Novgorod.

13. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 29.07.2017): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (as amended on July 29, 2017)]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ [Accessed 15/08/17].
14. Zhigulina T.N., Meretskii V.A., Kostriksina M.N. (2017) Transformatsiya sistem tekhnicheskogo i kadastravogo ucheta ob"ektov kapital'nogo stroitel'stva v sisteme upravleniya gorodskim zemlepol'zovaniem [The transformation of systems for technical and cadastral registration of capital construction projects in the system of urban land management]. *Vestnik AGAU* [Bulletin of the Altai State Agricultural University], 3 (149), pp. 55-60.