



Защита бизнеса при инвестировании строящихся объектов или будущей недвижимости

Для инвесторов и бизнеса – организаций и предпринимателей, вкладывающих средства в строительство объектов недвижимости, эта тема является весьма актуальной особенно, на фоне усиления со стороны властей всех уровней темы по привлекательности и защите инвестиций в экономику страны.

Существует несколько видов отношений между сторонами по инвестированию в строительство (по созданию и приобретению будущей недвижимости):

- купля-продажа;
- подряд;
- простое товарищество;
- иные.

Но подавляющее большинство из них имеют характер именно договоров купли-продажи будущей недвижимой вещи, независимо от того, как поименован сам договор («инвестиционный», «предварительный», «инвестирования», «совместной деятельности» и т.п.).

Важно при этом то, что право собственности на объекты недвижимости возникает у покупателя (инвестора) только с момента государственной регистрации этого права за ним в регистрационной службе, а для этого сначала необходима, соответственно, первоначальная регистрация такого права собственности за продавцом (застройщиком), что и является наиболее сложным процессом и проблемой в данных отношениях.

Иными словами, инвесторы, вопреки популярному стереотипу и неоправданной предубежденности, не наделяются автоматически (ни с момента подписания договора, ни даже с момента полной оплаты по договору за объект) - правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счёт недвижимое имущество.

А вот то, как добиться, особенно в спорных ситуациях, возникновения права собственности на объект у покупателя-инвестора (т.е. гос. регистрации за ним объекта) при разных типах отношений с застройщиком – это и есть главная тема дальнейших разъяснений.

Договор купли-продажи будущей недвижимости

Законом (Гражданский кодекс РФ) не запрещено инвестору заключать договор купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Будущая недвижимая вещь – это та, которая будет создана или приобретена продавцом в будущем, или, по научному: «недвижимое имущество, право собственности продавца, на



АЛЕКСАНДР ЦЕЛИХ

Управляющий партнер агентства юридической безопасности «СпецЮст»

которое на дату заключения договора не зарегистрировано в гос. реестре, но по условиям соответствующего договора возникнет у продавца в бу-

душем». Такой договор возможен, т.е. законом не запрещен. Самое важное при этом то, что для перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (инвестору) продавец (застройщик, владелец земли и т.п.) должен обладать уже зарегистрированным правом собственности на него, т.е. обязательной является первичная регистрация объекта за продавцом (застройщиком).

Как правильно определять предмет и цену договора купли-продажи

Предмет и цена – главные существенные условия договора купли-продажи будущей недвижимости, без конкретного определения и согласования которых договор считается незаключенным, т.е. не имеющим юридической силы, и, соответственно, никаких обязательств, указанных в тексте договора, у сторон не возникает, каким бы ни был этот текст (хоть на 5, хоть на 100 страниц). Поэтому эти вопросы крайне важны.

В практической ситуации следует действовать следующим образом:

1. Четко и конкретно определить в тексте договора конкретный предмет (объект, здание, помещение) по следующим критериям:

- местонахождение возводимой недвижимости;
- ориентировочная площадь будущего здания или помещения;
- иные характеристики, свойства недвижимости, определённые, в частности, в соответствии с проектной документацией, с указанием планов, схем, чертежей.

2. Четко определить в тексте договора цену. Она может быть установлена за единицу площади или иным образом, в т.ч. в виде фиксированной суммы.

Следует учесть, что недостатки или неточности текста договора в части предмета могут быть устранены впоследствии в Акте передачи или ином двустороннем документе, являющимся частью договора.

При разногласиях между сторонами по поводу того, какая именно недвижимая вещь имелась в виду (например, в случае судебного спора), будут учитываться следующие критерии:

- действительная воля сторон, исходя из текста договора, иных доказательств;
 - практика отношений сторон;
 - обычаи делового оборота;
 - последующее поведение сторон.
- Если суду на основе указанных факто-

ров не удастся установить, какой именно объект стороны согласовали, то договор признается незаключенным, т.е. не имеющим юридической силы.

Варианты развития событий, если продавец (застройщик) не исполняет договор

Например, срок договора истек, а продавец (застройщик) так и не передал покупателю (инвестору) предусмотренный договором объект недвижимости. Здесь могут быть 2 ситуации:

- 1) объект еще не создан (не построен вообще, или построен не до конца, частично и т.д.)
- 2) объект создан (имеется в натуре, в наличии в полном объеме)

1-я Ситуация:

«Объект не создан»:

В таком случае продавца (застройщика) ни при каких обстоятельствах нельзя даже в судебном порядке понудить к приобретению (к передаче) или к созданию объекта недвижимости или его части, указанного в договоре. Но можно требовать:

- возврата уплаченной суммы
- уплаты процентов, неустойки
- возмещения убытков (в частности, что очень важно и интересно: можно требовать уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого же (аналогичного, но построенного, т.е. готового) имущества (объекта), находящегося в этой же местности!!!)
- иные, предусмотренные договором санкции и меры ответственности продавца (застройщика).

2-я Ситуация:

Объект создан (имеется в натуре, построен до конца):

Можно защитить право покупателя (инвестора) на получение объекта (права собственности на объект) только при одновременном наличии следующих условий:

- 1 - объект фактически находится у продавца или у покупателя во владении (т.е. не передан какому-либо иному, третьему лицу, т.н. «конкуренту» инвестора)
 - 2 - право продавца на построенный объект зарегистрировано в гос. реестре в регистрационной службе
- Каким образом при этом можно защищаться:
- грамотные требования (иск)

в суд о понуждении продавца к передаче объекта

- или/и грамотные требования (иск) в суд о понуждении к гос. регистрации перехода права собственности на объект от продавца к покупателю.

Не запрещено также именовать эти требования в иске как «признание права собственности на объект и истребование объекта у ответчика», т.к. они в любом случае должны квалифицироваться судом как выше названные требования.

Если объект создан, но не имеется хотя бы одного из условий, указанных выше (т.е. объект передан иному лицу или/и право продавца (застройщика) на построенный объект не зарегистрировано в гос. реестре), то защититься путем истребования объекта в свою пользу будет невозможно, т.е. можно считать, что сам объект покупатель-инвестор уже не получит, т.е. потерял его.

В такой ситуации возможны требования как при варианте «не создания» объекта (см. выше), т.е.:

- возврат уплаченной суммы
- уплаты процентов, неустойки
- возмещения убытков (в частности, что очень важно и интересно: можно требовать уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого же (аналогичного, но построенного, т.е. готового) имущества (объекта), находящегося в этой же местности !!!)
- иные, предусмотренные договором санкции и меры ответственности продавца (застройщика).

В заключение отметим, что вопросы, связанные с инвестированием в строительство, в строящуюся недвижимость, вопросы покупки «будущей недвижимой вещи», оптимизация этих отношений, снижение рисков в конкретных ситуациях, - являются сложными и их решение лучше доверить юристам (юридическим фирмам) высочайшей квалификации, специализирующимся на ведении соответствующих дел и вопросов в т.ч. в арбитражных судах.

Более подробную информацию и юридические консультации можно получить в Компании «СпецЮст» по тел: (351) 248-23-37.

Продолжение читайте в следующем номере журнала «Кредитная линия»