

18 июня 2013

**Изменения в области
инвестиционной
деятельности: полтора
года с момента принятия
Постановления Пленума
ВАС РФ № 54:
сложившаяся тенденция
судебной практики**

Арсен Аюпов, Старший юрист Noerr

ALICANTE
BERLIN
BRATISLAVA
BUCHAREST
BUDAPEST
DRESDEN
DÜSSELDORF
FRANKFURT/M.
KIEV
LONDON
MOSCOW
MUNICH
NEW YORK
PRAGUE
WARSAW

NOERR.COM

Noerr

Содержание

1. Договор купли-продажи будущей недвижимости
2. Инвестиционный контракт
3. Тренд развития судебной практики
4. Как инвестору защитить свои интересы?

11 июля 2011 г. было принято постановление Пленума ВАС РФ № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" («**Постановление №54**»).

I. Договор купли-продажи будущей недвижимости

- П. 2 ст. 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
- ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении будущего недвижимого имущества
- Индивидуализация предмета договора - местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь, свойства недвижимости, определенные в проектной документации, иные характеристики

I. Договор купли-продажи будущей недвижимости

- Не подлежит государственной регистрации
- Применим, когда его предметом является земельный участок, который в момент заключения договора еще не образован
- Не применим к отношениям, связанным с созданием недвижимого имущества по Закону о долевом участии в строительстве
(нормы данного Закона являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи)

II. Инвестиционный контракт

- *Суть концепции, отраженной в Постановлении №54:*
 - право собственности на объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за застройщиком
 - Все инвестиционные контракты квалифицируются, как те или иные типы договоров, предусмотренные ГК РФ, а именно:
 - купля-продажа
 - договор подряда
 - простое товарищество

Такая трактовка зависит от следующих факторов:

- кому принадлежит земля?
- кто вкладывает деньги?
- кто выполняет работы по строительству?

II. Инвестиционный контракт

- Формула:
 - *Земля и строительные работы + деньги = купля-продажа*
 - *Земля и деньги + строительные работы = подряд*
 - *Земля + деньги + строительные работы + поставка строительных материалов = простое товарищество*
 - *Земля + деньги и строительные работы = смешанный договор подряда и купли-продажи*

II. Инвестиционный контракт

В отношении договора простого товарищества на практике возможны следующие трудности:

1. Не всегда очевидно наличие общей цели у застройщика и инвестора
2. Объединение вкладов должно быть оформлено в общую долевую собственность (соаренду) товарищей

Постановление Президиума ВАС № 4784/11 от 06.09.2011

Договор между муниципалитетом и инвестором содержит элементы договора простого товарищества

(несмотря на отсутствие оформленного в общую долевую собственность (соаренду) земельного участка

III. Тренд развития судебной практики

- После принятия Постановления № 54 сложилась устойчивая судебная практика: **инвесторам отказывают в признании права собственности, до момента оформления права собственности застройщика**

(например: Определение ВАС РФ от 16 мая 2012 года № ВАС-5553/12, Определение ВАС РФ от 28 марта 2012 года № ВАС-2834/12)

- Большинство инвестиционных договоров признали договорами купли-продажи будущей недвижимой вещи

IV. Как инвестору защитить свои интересы?

- **Инвестиционные договоры, заключенные до принятия Постановления № 54**
- Расторжение договора и/или возмещение убытков.
- Инвестор (*покупатель*) может понудить продавца (*застройщика*) передать объект недвижимости **только тогда**, когда застройщик введет объект в эксплуатацию и зарегистрирует за собой право собственности

IV. Как инвестору защитить свои интересы?

- **Инвестиционные договоры, заключаемые сегодня**
 - Учет положений Постановления № 54 при подготовке договора
 - Изначальный ориентир на ту или иную форму договора, предусмотренную ГК РФ

Спасибо за внимание!