



УДК 347.4

ПРОБЛЕМЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ДЕЛ, СВЯЗАННЫХ С ГРАЖДАНСКИМ ОБОРОТОМ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Кондратенко Зарина Камилевна,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Марийский государственный
университет», г. Йошкар-Ола.
E-mail: mati07@rambler.ru*

*Галиуллин Рамиль Рафкатович,
кандидат юридических наук, доцент
гражданского права и процесса ЧОУ ВО «Институт
социальных и гуманитарных знаний», г. Чебоксары.
E-mail: RamMGaliullin@kpfu.ru*

В статье анализируется судебная практика по договорам купли-продажи объектов незавершенного строительства, инвестиционным договорам, договорам строительного подряда, исследуются вопросы государственной регистрации прав на объекты незавершенного строительства, прав заказчика и подрядчика на объект строительства и другие. Авторы приходят к выводам о необходимости унификации и совершенствования судебной практики в данной среде.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, договор купли-продажи, договор строительного подряда.

В настоящее время самой распространенной сделкой в отношении недвижимости выступает договор купли-продажи. Развитие рыночных отношений, включение в оборот земельных участков, объектов незавершенного строительства способствует росту оборота недвижимости в хозяйственной деятельности и, следовательно, увеличению оборота объектов незавершенного строительства. Особому исследованию подлежит заключение договора купли-продажи в отношении не завершенного строительством жилого объекта.

В арбитражной практике сложилась следующая позиция по данному вопросу: данный объект обладает свойствами, присущими объектам недвижимости в силу прочной связи с землей и невозможностью перемещения без несоразмерного ущерба его назначению; при этом гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством.

В одном деле прокурор предъявил иск в интересах отделения Сбербанка о признании недействительным договора купли – продажи не завершенного строительством объекта, заключенного между акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью. В обоснование иска прокурор указал, что отделение Сбербанка приобрело у акционерного общества не завершенный строительством объект по договору купли – продажи. Объект передан по приемо-сдаточному акту, оплачен покупателем. Однако переход права собственности не зарегистрирован, поскольку комитет по земельным ресурсам отказался произвести такую регистрацию. Несмотря на наличие указанного договора, акционерное общество продало этот же объект обществу с ограниченной ответствен-

ностью. При рассмотрении данного спора возник вопрос о том, может ли быть предметом договора купли-продажи не завершенный строительством объект недвижимости и подлежит ли регистрации переход права собственности [1].

В соответствии со ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, ограниченные в обороте), должны быть прямо указаны в законе. Гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на объекты, не завершенные строительством. Таким образом, эти объекты не изъяты из гражданского оборота и могут отчуждаться собственником другим лицам.

В силу ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В ст. 219 ГК РФ указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Поскольку спорное имущество обременено правами отделения Сбербанка на основании договора купли – продажи, продавец (акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом. С учетом изложенного суд обоснованно удовлетворил иск прокурора.

Еще один вопрос, который поднимался в судебной практике в связи с заключением договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, это вопрос о необходимости государственной регистрации самого договора. Постановлением от 19 июня



2006 года № Ф04-3633/2006(23640-А03-22) ФАС Западно-Сибирского округа отказал в удовлетворении иска о признании недействительной сделки по приобретению недостроенного здания в связи с отсутствием регистрации договора, подчеркнув, что обязательная регистрация сделки осуществляется только в случаях, предусмотренных законом, например, продажа предприятия (ст. 560 ГК РФ) или жилого помещения (ст. 558 ГК РФ) [2].

В другом деле возникшие между сторонами противоречия привели к тому, что покупатель обратился в суд с иском к продавцу о регистрации перехода права собственности на объект незавершенного строительства. Продавец предъявил встречный иск о признании договора недействительным в связи с нарушением продавцом порядка совершения крупной сделки, предусмотренного ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» [3]. При рассмотрении дела суд пришел к выводу, что оспариваемая сделка является крупной и ее заключение находится в компетенции общего собрания. Поскольку собрание не проводилось, генеральный директор не вправе производить отчуждение имущества. В силу п. 5 ст. 46 Закона об ООО крупная сделка относится к категории оспоримых, поэтому общество, заявляя о незаконности действий генерального директора, должно доказать нарушение своих прав и законных интересов. В обоснование иска ООО (продавец) указало, что инвентарная стоимость объекта значительно превышает стоимость, предусмотренную договором, что подтверждает факт заинтересованности общества и право на предъявление иска. С учетом данных обстоятельств договор купли-продажи объекта незавершенного строительства признан ничтожным [4].

Нередко объекты незавершенного строительства возводятся по инвестиционным контрактам, регулируемым помимо ГК РФ Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». При рассмотрении спора между субъектами инвестиционной деятельности ФАС Московского округа в Постановлении от 6 апреля 2005 года по делу № КГ-А40/2182-05 указал, что объекты инвестиций, в том числе незавершенное строительство, являются общей долевой собственностью субъектов инвестиционного процесса. Поэтому распоряжение этими объектами без согласия всех инвесторов противоречит ст. 246 ГК РФ и является незаконным.

Таким образом, исследование примеров из судебной практики показывает, что при заключении договора купли-продажи объекта незавершенного строительства спорными являются вопросы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на данный объект от продавца к покупателю, необходимости государственной регистрации

самого договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, соблюдением законодательно установленных правил, в случае если объект незавершенного строительства является предметом крупной сделки или сделки с заинтересованностью, а также распоряжение объектом незавершенного строительства, если он является объектом инвестиций.

Исследование правоотношений, вытекающих из договора строительного подряда, показывает, что результатом строительных работ признается здание, жилой дом, сооружение или иной объект, реконструкция предприятия, здания (в т. ч. жилого дома), сооружения или иного объекта, выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Согласно ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Основной отличительный признак строительного подряда заключается в его специфической форме – строительстве «под ключ». Речь идет о случаях, когда договор, заключаемый между заказчиком и подрядчиком, предусматривает выполнение последним цикла «проектирование – строительные, монтажные и специальные строительные работы, предусмотренные строительными нормами и правилами, – сдача в эксплуатацию объекта» [5]. По договоренности между сторонами заказчик может принять на себя часть обязательств, связанных со строительством (например, обязательства по обеспечению материальными ресурсами). Однако и в этом случае подрядчик продолжает нести ответственность за передачу заказчику созданного объекта «под ключ», поскольку на нем лежит обязанность сдать объект готовым к эксплуатации в соответствии с условиями договора. При строительстве промышленных объектов на подрядчика обычно возлагается обязанность передать одновременно всю техническую документацию и инструкции для эксплуатации [6].

Одной из самых обсуждаемых в научной литературе проблем, вытекающих из договора строительного подряда, является проблема прав заказчика и подрядчика на объект подрядных работ. Дискуссию породила норма о том, что в случае неисполнения заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответ-



ствующих сумм. Здесь имеет значение удержание как способ обеспечения исполнения обязательства.

В соответствии со ст. 359 ГК РФ, отметим, что кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом.

Статья 712 ГК РФ не предусматривает нормы о том, может ли подрядчик реализовать объект подряда, если работы не завершены, т. е. если конечный результат, предусмотренный договором, не достигнут – возник объект незавершенного строительства.

Рассмотрим пример из судебной практики, согласно которому подрядчик не вправе обратиться взыскание на удерживаемый им объект незавершенного строительства, государственная регистрация права собственности на который не произведена, т. к. собственник этого имущества не определен и обращение взыскания на такое имущество путем его реализации по правилам, установленным ст. 350 ГК РФ, невозможно.

Согласно Постановлению ФАС Московского округа от 18 декабря 2008 г. № КГ-А41/11656-08 по делу № А41-4669/08, ООО «СтройИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «Ви Эм Пи недвижимость» о взыскании 49 730 864 руб. 38 коп. задолженности по договору генерального подряда № 01/12-06 от 2 декабря 2006 г., 550 942 руб. 21 коп. неустойки, 1 486 851 руб. 33 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Московской области от 16 июля 2008 г., оставленным без изменения, постановлением от 28 августа 2008 г. Десятого арбитражного апелляционного суда иск был удовлетворен частично. Суд взыскал с ООО «Ви Эм Пи недвижимость» в пользу ООО «СтройИнвест» 49 730 864 руб. 38 коп. задолженности за выполненные работы по договору генерального подряда № 01/12-06 от 02 декабря 2006 г., 2 982 679 руб. 38 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами по состоянию на 9 июля 2008 г. и расходы по уплате государственной пошлины в размере 100 000 руб. 00 коп.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, истец обратился с кассационной жалобой, в которой просил решение и постановление в части отказа истцу в обращении взыскания на предмет удержания отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении иска в полном объеме. В обоснование кассационной жалобы истец ссылаясь на то, что содержащиеся в судебных актах выводы судов

о необходимости регистрации прав на объект незавершенного строительства, о недоказанности рыночной стоимости объекта и невозможности ее определения исходя из стоимости работ по актам выполненных работ, об отсутствии у истца обязательственных отношений с ООО «Ви Эм Пи Инвест» не основаны на законе, судами неправильно применены нормы материального права. В соответствии со ст. 729 ГК РФ в случае прекращения договора подряда по основаниям, предусмотренным законом или договором, до приемки заказчиком результата работы, выполненной подрядчиком (п. 1 ст. 720), заказчик вправе требовать передачи ему результата незавершенной работы с компенсацией подрядчику произведенных затрат. Как следует из материалов дела, результатом выполненной работы является объект незавершенного строительства, государственная регистрация прав собственности на который не произведена.

Согласно ст. 350 ГК РФ требования кредитора, удерживающего вещь, удовлетворяются из ее стоимости в объеме и порядке, предусмотренных для удовлетворения требований, обеспеченных залогом. В силу ст. ст. 130, 219 ГК РФ незавершенное строительство является недвижимым имуществом, право собственности на которое возникает с момента государственной регистрации. В соответствии с п. 3, 4 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности или право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, проектной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Переход права собственности на объект недвижимости также подлежит государственной регистрации на основании п. 1 ст. 131 ГК РФ. Поскольку право собственности на объект незавершенного строительства не было зарегистрировано и собственник объекта незавершенного строительства в установленном порядке не определен, обращение взыскания на такое имущество путем его реализации по правилам, установленным ст. 350 ГК РФ, невозможно.

Довод истца в кассационной жалобе о возможности регистрации права собственности на объект незавершенного строительства судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства, на что указано в п. 17 Информационного письма ВАС РФ от 16 февраля 2001 г. № 59 обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не опровергает правильности выводов суда об отказе в удовлетворении второго требования, поскольку такая ситуация в исполнительном производстве возможна в том случае, если объект недвижимости принадлежит



должнику и последний не зарегистрировал свое право собственности на него, а, как правильно указали суды, ООО «Ви Эм Пи Инвест» не является должником истца вследствие отсутствия между ними гражданско-правовых обязательств. Кроме того, только то обстоятельство, что ООО «Ви Эм Пи Инвест» является застройщиком, согласно действующему законодательству не является единственным основанием для признания за ним прав собственности на создаваемый объект недвижимости.

Такой вывод основан на том, что залогодателем вещи может быть только ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения. Следовательно, целью такого способа обеспечения, как удержание, является вещное обременение объекта незавершенного строительства [4].

Удержание объекта незавершенного строительства с целью его вещного обременения подрядчиком возможно, если он представляет конечный результат работ по договору строительного подряда [7]. В п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 отражена позиция, согласно которой объекты незавершенного строительства не признавались объектами недвижимого имущества, в случае если они были предметом действующего договора строительного подряда. Но после отмены данного Постановления Пленума в 2010 г. исчезла необходимость прекращения договора строительного подряда в отношении объекта строительства для государственной регистрации права собственности на него. В связи с тем, что право собственности заказчика или подрядчика на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации права, для совершения сделки с объектом незавершенного строительства не имеет значения, был договор строительного подряда прекращен или нет.

Таким образом, право владения и пользования объектом подрядных работ принадлежат подрядчику до момента передачи объекта строительного подряда заказчику. Особый способ защиты прав подрядчика

по договору строительного подряда, который одновременно является специальным основанием приобретения права собственности подрядчиком на объект незавершенного строительства, – это право подрядчика при уклонении заказчика от принятия выполненной работы продать результат работы. Существование объекта незавершенного строительства как объекта недвижимости порождает необходимость существования объекта права собственности, так как в ином случае следовало бы применять нормы статьи 225 ГК РФ, что противоречит интересам участников гражданского оборота. При этом право собственности на объект незавершенного строительства существует независимо от наличия или отсутствия договора строительного подряда.

Литература

1. Определение ВАС Российской Федерации от 9 сент. 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007. Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 21.03.2017).
2. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 10.07.2006, 11.07.2006 № Ф04-3725/2005 (23668-А46-26) по делу № 25-918/04. Доступ из СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 21.03.2017).
3. Федеральный закон от 8 февр. 1998 г. № 14-ФЗ (ред. от 03.07.2016 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 7. Ст. 785.
4. Мустафина З. К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи: практика и тенденции развития гражданского законодательства // Юрист. 2012. № 3. С. 42–45.
5. Абова Т. Е., Богуславская М. М., Кабалкина А. Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. М., 2006. С. 109.
6. Суханов Е. А. Гражданское право. М., 2006. С. 192.
7. Кондратенко З. К. О правах заказчика и подрядчика на объект незавершенного строительства по договору строительного подряда // Юрист. 2014. № 23. С. 41–46.

Z. K. Kondratenko, R. R. Galiullin

PROBLEMS OF JUDICIAL PRACTICE IN DEALING WITH CASES INVOLVING CIVIL TURNOVER OF UNFINISHED CONSTRUCTION OBJECTS

The authors analyze the judicial practice under contracts for the sale of unfinished construction objects, investment contracts, construction contracts. The article examines the issues of state registration of rights to the objects of unfinished construction, the rights of the customer and the contractor for the construction site, and others. The authors come to conclusions about the need to unify and improve judicial practice.

Key words: object of construction not completed, contract of sale, construction contract.

KONDRATENKO Zarina Kamilevna – Candidate of Law, Associate Professor of the Civil Law and Processes Department of the Mari State University, Yoshkar-Ola.
E-mail: mati07@rambler.ru

GALIULLIN Ramil Rafkatovich – Candidate of Legal Sciences, Associate Professor of Civil Law and the Process of the Institute of Social and Humanitarian Knowledge, Cheboksary.
E-mail: RamMGaliullin@kpfu.ru.