

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Пленума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ _____

Москва

«___» _____ 2010 г.

О некоторых вопросах, связанных с применением арбитражными судами положений законодательства о заключении договоров купли-продажи в отношении будущих объектов недвижимости

В связи с вопросами, возникающими при применении положений пункта 2 статьи 455 и статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс), руководствуясь статьёй 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации», Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения:

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 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 (договор купли-продажи будущей вещи).

В соответствии с пунктом 5 статьи 454 Кодекса к отдельным видам договора купли-продажи положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 Кодекса, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

¹ Проект подготовлен Управлением частного права.

В связи с тем, что параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на предмет договора само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.

В то же время судам необходимо иметь в виду, что в момент подачи заявления о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ), продавец должен обладать правом собственности на него.

2. Исходя из положений статьи 554 ГК РФ надлежащей и достаточной индивидуализацией предмета договора купли-продажи недвижимого имущества является указание в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии).

Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путём указания иных данных, позволяющих определённо установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, её ориентировочная площадь, иные характеристики, определённые, в том числе, в соответствии с проектной документацией).

При заключении договоров купли-продажи будущих помещений индивидуализация предмета договора должна считаться надлежащей если договор позволяет установить также общую площадь помещений, подлежащих передаче покупателю, и цену за один квадратный метр площади помещения.

В случае если в тексте договора купли-продажи будущей недвижимой вещи недостаточно данных, индивидуализирующих проданный объект

недвижимости и место его нахождения, однако соответствующие данные имеются, например, в акте приема-передачи, составленном сторонами во исполнение заключённого ими договора, то такой договор не может быть признан незаключённым. В связи с изложенным отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключённым, не соответствует закону и может быть признан судом недействительным в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

3. Судам следует иметь в виду, что по смыслу пункта 2 статьи 558 ГК РФ требование о государственной регистрации договора распространяется только на договор купли-продажи такого жилого помещения, которое в момент заключения договора принадлежит на праве собственности продавцу и это право зарегистрировано в ЕГРП. В случае если сторонами заключён договор купли-продажи будущего жилого помещения, то такой договор не подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента его подписания сторонами. Отказ органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от продавца к покупателю по такому договору со ссылкой на то, что договор купли-продажи будущего жилого помещения не был зарегистрирован, не соответствует закону.

4. Судам необходимо исходить из того, что разъяснения, содержащиеся в настоящем постановлении, также подлежат применению и в случаях, когда предметом договора купли-продажи будущей недвижимой вещи является земельный участок, границы которого в момент заключения договора ещё не определены в порядке, установленном федеральным законом.

5. В связи с тем, что в соответствии с пунктом 2 статьи 455 ГК РФ законом могут быть предусмотрены случаи, когда заключение договора купли-продажи будущей вещи не допускается, судам следует учитывать, что разъяснения,

содержащиеся в настоящем Постановлении, не распространяются на отношения, вытекающие из договоров, предметом которых является привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, так как данные отношения регулируются положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (статья 1 указанного Закона).

6. Толкование норм права, содержащееся в настоящем Постановлении, является общеобязательным для арбитражных судов, а также служит основанием для пересмотра судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам в порядке, предусмотренном пунктом 5.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2007 № 17 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам».

Вариант - пункт 6 исключить.

Председатель
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванов

Секретарь Пленума
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

Т.В.Завьялова