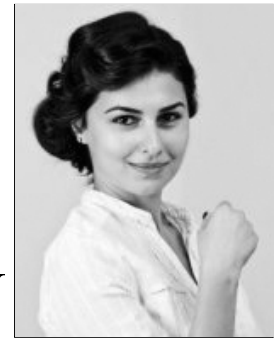


АСЯ САРГИЗОВА

Глава управления по предупреждению насилия аппарата защитника прав человека РА, аспирант кафедры гражданского и гражданско-процессуального права института права и политики Российско-Армянского (Славянского) Университета



ПРОБЛЕМЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ НА КВАРТИРЫ В НЕПОСТРОЕННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЗДАНИЯХ

Статья посвящена проблемам возникновения гражданских прав на квартиры в непостроенных многоквартирных зданиях, в частности, в работе представлена теоретическая сторона вопроса, международный опыт относительно данного вопроса, а также рассматриваются порядок заключения и регистрации предварительных договоров купли-продажи на несуществующую недвижимость, анализ сущности данных правоотношений с учетом практики.

Ключевые слова: объект незавершенного строительства, квартира, застройка, застройщик, предварительный договор, недвижимость.

В последнее время в Республике Армения наблюдается большой рост и развитие в области строительства, в том числе работы связанные со строительством многоквартирных зданий. В связи с этим возникает ряд проблем касательно возникновения, передачи, а также защиты права собственности на непостроенные квартиры. Все большее количество недобросовестных застройщиков, собрав средства участников строительства, перекадывают на них все специфические риски, связанные с реализацией строительства. В свою очередь граждане не в состоянии контролировать данные риски либо страховать негативные последствия, в связи с этим их участие в подобного рода проектах связано с большим риском несения ущерба. В отличие от большинства зарубежных стран армянские застройщики не используют банковские кредиты для финансирования строительства, а привлекают денежные средства от граждан. Причина не только в том, что кредиты выдаются с большими процентами, а скорее в том, чтобы взять кредит из банка застройщики должны иметь соответствующие документы: проект, смету, бизнес-план, которые банк соответственно оценивает, а затем контролирует их исполнение. В случае если средства привлекаются у граждан, застройщики имеют большую свободу в действиях и несут меньшую ответственность в связи с неисполнением обязательств. Кроме того, квартиры повторно продаются нескольким лицам. Таким образом, застройщики оставляют людей в плачевной ситуации. Доказательством тому являются десятки процессов, как следствие отсутствия разумного контроля за процессом строительства и норм защиты прав участников в армянском законодательстве.

На наш взгляд, работа позволит выявить проблемы, связанные с переходом гражданских прав на

квартиры в непостроенных многоквартирных зданиях, проанализировать данные правоотношения при этом, учитывая зарубежный опыт, внести предложения с учетом как теории, так и практики.

Для решения проблем в первую очередь следует определить:

- что является объектом незавершенного строительства;
- с каким юридическим фактом следует связывать момент возникновения объекта незавершенного строительства;
- какие права возникают у сторон данных правоотношений и на основании каких договоров;
- каким образом защищаются права граждан, приобретающих квартиру в непостроенном многоквартирном здании.

Институт продажи товара, которого еще нет у продавца, но который он может приобрести либо создать, был известен еще гражданскому праву Древнего Рима. В отношении регламентации в Древнем Риме продажи сельскохозяйственной продукции С.А.Муромцев отмечал: «мы встречаемся здесь с продажей вещей, еще не существующих, но будущих (res futura): плод, не снятый с дерева, и т.п. Предметом служила вещь, еще не существующая, но долженствующая явиться по законам природы»[1].

Согласно ст.132 ГК РА объектом гражданского права также является имущество.

Согласно ст. 134 ГК РА недвижимостью наряду с иным имуществом считаются здания, строения и прикрепленное к земле иное имущество, т.е. те объекты, которые невозможно отделить от земли без нанесения ущерба данному имуществу или земельному участку, или без изменения назначения, прекращения или невозможность дальнейшего использования по целевому назначению.

Правовой режим объектов недвижимости имеет более сложную структуру, нежели вещей движимых,

так как возникновение субъективных прав на объекты недвижимости обусловлено не только исключительно волей сторон, являющихся участниками той или иной сделки, но и целым рядом действий публичных органов государственного управления.

Вместе с тем возникает вопрос, можно ли считать объекты незавершенного строительства недвижимым имуществом в тех случаях, когда договор строительного подряда не прекратил свое действие. Согласно некоторым авторам - нет, поскольку любой объект права должен иметь некую физическую завершенность, а в данном случае этого нет, поскольку в процессе строительства в него будут постоянно вноситься изменения. Похожее взгляды высказывает и Е.А. Суханов, который пишет, что объекты незавершенного строительства могут считаться недвижимостью лишь в случае консервации строительства [2].

Если же обратиться к научной литературе, то можно отметить, что понятие объекта незавершенного строительства является дискуссионным. Р.А. Валеев, считает, что «объект незавершенного строительства — это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке» [3].

Другой позиции придерживается Д.Ю. Папюто, который вообще не признает объект незавершенного строительства недвижимым имуществом, в силу того, что оно находится в процессе его создания. Д.Ю. Папюто, не признавая объект незавершенного строительства недвижимостью, определяет его как «вид имущественного комплекса, который возникает в процессе создания (реконструкции) здания или сооружения...» [4].

Необходимо отделить фактическую и юридическую сторону. Фактически объект незавершенного строительства может считаться недвижимым имуществом. Вопрос в том является ли данный объект недвижимым имуществом с юридической точки зрения. Следует признать, что поскольку объект незавершенного строительства фактически неразделим с земельным участком, на котором находится, и его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, то данный объект попадает под определение ст. 134 ГК РА и может иметь статус недвижимости.

Таким образом, наиболее оптимальным представляется вариант, согласно которому объект незавершенного строительства - это индивидуально определенный объект недвижимости, на котором приостановлены, законсервированы, прекращены либо ведутся строительные работы, направленные на сдачу его в эксплуатацию с целью дальнейшего использования по назначению.

Согласно ст. 222 ГК РА квартира является площадью (строением) предназначенной для прожи-

вания и зарегистрированная под отдельным кодом со стороны органа осуществляющего государственную регистрацию.

В отличие от других товаров, которые могут быть объектом купли-продажи, квартира является товаром, который относится к индивидуально-определенным вещам [5].

Индивидуализирующими признаками квартиры являются:

- метраж;
- месторасположение ее в составе жилого дома (этаж, подъезд);
- состав (количество жилых и вспомогательных помещений);
- номер и адрес жилого дома, в котором расположена квартира.

Проводимая в отношении объектов недвижимости государственная регистрация (факта создания недвижимости и вещных прав на нее) имеет существенное значение для индивидуализации объекта недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод, что квартиры в недостроенных многоквартирных зданиях не могут существовать без самого завершенного здания. Если объект незавершенного строительства может быть предметом договора купли-продажи, то отдельные помещения в нем — нет, если, конечно, строительство не дошло до данных квартир, например, первые два этажа построены, а остальные - нет. Во-первых, они не обладают необходимой для совершения сделок по их отчуждению степенью индивидуализации. Во-вторых, по окончании строительства (реконструкции) вводится в эксплуатацию и осуществляется приемка здания в целом, а не отдельных его частей (помещений). В-третьих, до окончания строительства невозможна регистрация отдельных помещений в здании.

Следующий вопрос, на который необходимо обратить внимание, это с каким юридическим фактом следует связать момент возникновения объекта незавершенного строительства

В.В. Витрянский, П.В. Скиба, И.А. Алешев и др. полагают, что основанием является прекращение договора строительного подряда относительно данного объекта. В основе данной позиции лежит тезис о том, что при наличии договора строительного подряда отношения между подрядчиком и заказчиком регулируются исключительно нормами обязательственного права, при этом применяется юридическая фикция, устанавливающая, что объект незавершенного строительства не обладает свойствами вещи до прекращения договора строительного подряда [6-8].

Е.А. Суханов полагает, что консервация строительства является необходимым и достаточным условием возникновения объекта незавершенного строительства. При этом автор положительно отзываясь о необходимости учета факта прекращения

договора строительного подряда, так как консервация строительства во всех случаях происходит одновременно либо после юридического факта прекращения договора строительного подряда [2].

Сторонники позиции, касающейся государственной регистрации объекта незавершенного строительства и права собственности на него, отмечают, что существование объектов недвижимости, за исключением земельных участков и участков недр, основано на юридической фикции: иное недвижимое имущество становится таковым лишь в силу установленных законодателем норм, в частности, норм о государственной регистрации [9].

Согласно М.И. Брагинскому, С. Яковлеву основанием является факт приобретения объектом свойств недвижимой вещи. Последователи этой точки зрения руководствуются тем, что основополагающим признаком недвижимого имущества выступает неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению [10-11]. Строительный материал перестает существовать с момента, когда его отделение от земли невозможно без нанесения несоразмерного ущерба его назначению и он утрачивает самостоятельный характер существования. Решающее значение имеет то, что не сданный заказчику объект, не отличаясь этим от сданного, прочно связан с землей [10].

Один из наиболее сложных вопросов является вопрос, касающийся прав возникновения у сторон прав на объект незавершенного строительства, юридический факт, служащий основанием возникновения данных прав.

В сфере купли-продажи квартир в непостроенном многоквартирном здании действуют различные договоры: предварительный договор купли-продажи, договор о совместной деятельности, договор долевого участия в строительстве и т.д. Например, по договору долевого участия на гражданина (инвестора, дольщика) возлагается обязанность по оплате фактической стоимости строительства квартиры, а организация (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) принимает на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность обусловленную договором квартиру по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

В России распространено доленое строительство (англ. equity construction, исп. construccıyın de la equidad - «строительство по справедливости») - форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан и юридических лиц (участников долевого

строительства, «дольщиков») для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства [12].

Доленое строительство возникло в Аргентине. Президент Аргентины Рауль Альфонсин в 1985 году дал жизнь программе «Строительство по справедливости». Специально созданное акционерное общество (исп. SA, sociedad anıpnima) принимало взносы населения, которые шли на поддержку строительства жилья компанией-застройщиком. Внесенная сумма становилась эквивалентной определенной площади в квадратных метрах, в которых выражались и номиналы акций. Подобная сделка регистрировалась с помощью акций, накопив достаточное количество которых, человек мог обменять ценные бумаги на квартиру [12].

Положительный опыт долевого строительства в Аргентине стал предпосылкой использования данной схемы и в других странах. В Чили, например, дольщики успешно вкладывали средства в строительство так называемых «доходных домов» для получения прибыли. А вот в Сальвадоре привлеченные инвесторы оказались в ловко спланированной западне - финансовые махинации, проведенные под видом долевого строительства, оставили без денег и крова многочисленные семьи [12].

Новый качественный этап начинается по пришествии схемы в Великобританию. По инициативе британских финансистов идея сразу же распространилась в Египте, Кувейте, ОАЭ, где многие британские строительные компании вводили разнообразные объекты недвижимости. Британские компании не стали создавать специальных акционерных обществ или кооперативов, продавали не акции, доли или паи, а непосредственно квадратные метры конкретного будущего жилья. Это было гарантией окупаемости еще не начатого строительства. Схема оказалась действенной, что подтверждается опытом ныне существующих компаний, чья специализация - доленое строительство [12].

Самым распространенным договором до недавнего времени в РА, регулирующим отношения в сфере купли-продажи объектов незавершенного строительства, был предварительный договор купли-продажи недвижимости. Согласно ст. 445 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Согласно данному договору застройщик обязан был заключить основной договор купли-продажи после завершения строительства и сдачи здания в эксплуатацию. Однако в связи с этим возникало ряд проблем.

Строительство не завершилось по вине застройщика, недобросовестные застройщики продавали одну и ту же квартиру в незавершенном многоквартирном здании нескольким лицам, застройщики отказывались заключать основной договор и лицам, купившим квартиру, приходилось обращаться в суд с целью защиты своих прав.

Согласно предварительному договору у лиц возникают не вещные права, а обязательственные, так как предметом договора является обязанность стороны в будущем заключить основной договор.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Не соблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Как было выше указано предварительный договор должен быть заключен в форме основного договора, а основной договор купли-продажи недвижимости требует нотариального заверения (ст. 562 ГК РА), хотя на практике предварительные договора редко заверялись нотариусом, следовательно, данные договора изначально были ничтожными.

Касательно данной проблематики существует ряд судебных дел, где дело доходило до привлечения директоров строительной компании к уголовной ответственности за мошенничество.

Например, гражданское дело номер ԵԱԲԳ/1567/02/11 [13] ряд граждан против ООО “Самош”, в следствии общество объявило себя банкротом, а гражданам, заключившим предварительный договор, пришлось ждать удовлетворения своих требований, исходя из конкретной очереди. По иному гражданскому делу номер ԵԿԳ/2346/02/13 [14], где имели место повторные продажи одной и той же квартиры нескольким лицам суд приостановил судебное дело в связи с наличием уголовного дела, возбужденного по отношению к директору общества, которое якобы могло иметь существенное значение для исхода по гражданскому делу. За время пока дело было приостановлено, Правительство РА разработало проект согласно которому лица, которые дали свое согласие получали иную недвижимость соразмерную стоимости, которую они потратили на квартиру, а в некоторых случаях последним даже пришлось

доплатить.

После ряда судебных дел, практика применения предварительных договоров была приостановлена и нотариальные конторы перестали заверять договора, где предмет договора отсутствовал и не было возможности удостовериться о существовании последнего, а, следовательно, права будущих собственников не защищались в полной мере.

По общему правилу продавцом недвижимости может выступать любое лицо, имеющее недвижимость на праве собственности либо на ином ограниченном вещном праве. Наличие у лица субъективных прав в отношении продаваемого товара и определяет его статус продавца.

Застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного жилого дома, не обладает статусом продавца в отношении еще строящихся квартир ввиду отсутствия объекта продажи. Нет у застройщика и субъективных вещных прав на строящуюся квартиру, так как эти права приобретаются с момента их государственной регистрации. Отсутствие у продавца субъективных вещных прав в отношении продаваемого имущества может повлечь за собой признание договора недействительным.

Из всего сказанного выше можно сделать следующие выводы:

- объект незавершенного строительства фактически подпадает под определение ст. 134 ГК РА;
- объект незавершенного строительства - это индивидуально определенный объект недвижимости, на котором приостановлены, законсервированы, прекращены либо ведутся строительные работы, направленные на сдачу его в эксплуатацию с целью дальнейшего использования по назначению;
- квартиры в недостроенных многоквартирных зданиях не могут существовать без самого завершенного здания. Если объект незавершенного строительства может быть предметом договора купли-продажи, то отдельные помещения в нем - нет, за исключением некоторых случаев;
- юридический факт, связанный с моментом возникновения объекта незавершенного строительства, связан с приобретением данного объекта свойств недвижимости.

Список литературы

- [1] Муромцев С.А. В отношении регламентации в Древнем Риме продажи сельскохозяйственной продукции.
- [2] Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. N 6, 1998.
- [3] Валсев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, с. 15, 2007.
- [4] Папютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория : автореф. дис. ... канд. юрид. наук.- с. 25, М., 2011.
- [5] По материалам сайта: <http://www.busel.org/texts/cat5vw/id5zwufub.htm>
- [6] Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, с.240, 1999

[7] Скиба П.В. Особенности сделок купли-продажи недвижимости. Автореферат на соискание степени к.ю.н. по специальности 12.00.03. с.11., М., 2001.
 [8] Алешев И.А. Сделки с недвижимостью // “эж-ЮРИСТ”. 2000, N 30.
 [9] Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // “Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика.: Сб. памяти С.А.Хохлова” / Отв.ред. А.Л.Маковский. М., с.278, 1998.
 [10] Брагинский М.И. ции “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. - М., Юстицинформ. 214с., 1998.
 [11] Яковлев В.Ф. Россия: экономика, гражданское право (вопросы теории и практики). - М., РИЦ ИСПИ РАН. 2000. - 432 с.
 [12] По материалам сайта:
http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B5_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE
 [13] По материалам сайта: http://datalex.am/dl_case_search.php?
 [14] По материалам сайта: http://datalex.am/dl_case_search.php?

Այա Սարգիզովա

ՀՀ մարդու իրավունքների պաշտպանի աշխատակազմի բնութայինների կանխարգելման վարչության պետ, Հայ - ռուսական (սլավոնական) համալսարանի իրավունքի և քաղաքականության ինստիտուտի քաղաքացիական և քաղաքացիական դատավարության իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Դեռևս չկառուցված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ քաղաքացիական իրավունքների ծագման խնդիրները

Սույն հոդվածը նվիրված է դեռևս չկառուցված բազմաբնակարան շենքերի բնակարանների նկատմամբ քաղաքացիական իրավունքների ծագման խնդիրներին, մասնավորապես՝ աշխատանքում ներկայացված է խնդրի տեսական կողմը և միջազգային փորձը տվյալ հարցի շուրջ, ինչպես նաև դիտարկվում են հարցեր, որոնք վերաբերում են դեռևս չկառուցված անշարժ գույքի առքուվաճառքի նախնական պայմանագրերի կնքման և գրանցման կարգերին:

Հիմնարարներ- չավարտված շինարարության օբյեկտ, բնակարան, կառուցապատում, կառուցապատող, նախնական պայմանագիր, անշարժ գույք:

Asya Sargizova

Human rights defender of the Republic of Armenia,
 head of the torture prevention department,
 Graduate student of the Department of Civil and Civil Procedure
 Law and Policy Institute of the Russian-Armenian (Slavonic) University

SUMMARY

Problems of the origin of civil rights for apartment buildings not yet built

The article is devoted to the problems of the origin of civil rights for apartment buildings not yet built, particularly in the work is presented the theoretical side of the issue and the international experience in this matter, as well as the issues related to the procedures of concluding the not yet built real estate sale agreements and the registration, analysis of the substance of the relationship from the practical point of view.

Keywords: *not yet built object, apartment building, construction, builder, a preliminary agreement, real estate.*