

*Продолжение.
Начало в номере
журнала «Кредитная
линия» №4 (49).*



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.

Суть инвестиционных договоров в строительстве состоит в том, что:

- одна сторона («застройщик») передает землю для постройки объекта;
- другая сторона («подрядчик») строит объект.

Такие отношения имеют некоторые общие черты со строительным подрядом, поэтому к ним применяются нормы этих договоров.

Право собственности на объект возникает у лица, предоставившего землю (у застройщика), причем только с момента регистрации данного права в регистрационной службе, а сторона, осуществившая строительство («подрядчик»), изначально имеет право не на сам объект или долю в нем (вопреки популярному заблуждению многих инвесторов-подрядчиков), а право на:

- полную оплату выполненных работ;
- а при неоплате данных работ – право на возмещение убытков, уплаты неустойки, а также воспользо-

ваться правом на Удержание объекта до момента оплаты (ст. 712 Гражданского кодекса РФ).

Если по условиям такого договора оплата «подрядчику» за выполненные работы предусмотрена путем передачи в собственность помещения (-ий) в возведённом здании, то такой договор является смешанным, и в части отношений по передаче помещений от застройщика (владельца земли) инвестору-подрядчику применяются правила о купле-продаже будущей недвижимости со всей их сложной спецификой и особенностями, о которых мы говорили ранее (см. предыдущий номер «Кредитной линии»).

Простое товарищество при инвестировании в строительстве

Также популярны при инвестировании в строительстве договоры (тоже имеющие разные названия), согласно условий которых:



АЛЕКСАНДР ЦЕЛЫХ

Управляющий партнер агентства юридической безопасности «СпецЮст»

1. Каждая из сторон вносит определенные вклады (передает земельный участок, вносит денежные средства, выполняет работы, поставляет строительные материалы, оказывает услуги и т.д.).
2. С целью достижения общей цели, а именно: с целью создания объекта недвижимости.

Такие случаи квалифицируются как договоры простого товарищества, и при этом инвесторам (сотоварищам, партнерам) необходимо учитывать следующее. Право собственности (в т.ч. общей, долевой) на создаваемый объект может возникнуть (а затем и быть зарегистрировано в регистрационной службе) только за лицом или группой лиц, **имеющими в собственности либо на ином праве (аренда, владение) земельный участок.**

Если товарищи юридически грамотно оформили договор, а затем начали исполнять его самым грамотным образом, то:

- с самого начала своих отношений произвели первичное оформление (регистрацию) земельного участка на всех товарищей - в общую долевую собственность (или в общую аренду),
- последующее возникновение (и регистрация) у этих товарищей права собственности на доли в создаваемом объекте недвижимости будет возможным, иначе - нет.

Это следует учесть как главное правило безопасности при инвестировании средств (работ, услуг, товаров) в рамках соглашений простого товарищества (о совместной деятельности), заключенных для создания и приобретения недвижимости.

Если этого не сделать, т.е. если объект будет возведен на земельном участке, не оформленном (не зарегистрированном) изначально в общую долевую собственность товарищей (или в совместную, общую аренду), то право собственности на созданный объект может возникнуть **только у товарища, имеющего зарегистрированные права на данный земельный участок.**

Если же товарищ, обязанный внести землю, уклоняется от этой обязанности и от оформления земли в общее владение, то другие товарищи вправе на основании договора (если он грамотно юридически оформлен) в судебном порядке требовать исполнения указанного договора от данного «нехорошего» товарища в виде понуждения к государственной регистрации общих

прав товарищей на землю.

Таким образом, в данных отношениях инвестор для своей безопасности должен уяснить, что первичная государственная регистрация прав на землю всех товарищей, что и является обязательным условием для приобретения в будущем и государственной регистрации прав на долю в создаваемом объекте недвижимости.

Соотношение с Законом о долевом участии в строительстве

Закон о долевом участии в строительстве - специальный по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи.

Указанные выше разъяснения не подлежат применению к отношениям по Закону о долевом участии в строительстве (дольщики, граждане, население).

Поэтому привлечение средств граждан для строительства жилых помещений в многоквартирных домах возможно только способами, указанными в Законе о долевом участии в строительстве: договор долевого участия, выпуск специальных ценных бумаг - жилищных сертификатов, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы.

Инвесторам и всем заинтересованным лицам необходимо вести грамотную преддоговорную работу и грамотное заключение договора с застройщиком с привлечением высокопрофессиональных юристов (юридических фирм).

Самым защищенным и малорисковыми для инвестора является договор долевого участия по соответствующему Закону о долевом участии, принятому еще в 2005 г. Но цена объекта по договорам такого рода всегда гораздо выше, чем по рассмотренным выше «инвестиционным договорам», и при этом невозможно включиться в стройку на ранних стадиях (например, проектирование, получение земли), когда, как говорится, «широко поле для договоренностей».

Среди же «инвестиционных договоров» подавляющее большинство имеют характер договора купли-продажи будущей недвижимой вещи и подпадают под положения ГК РФ о купле-продаже с учетом ранее приведенных разъяснений.

Также встречаются договоры строительного подряда и простого товарищества.

При возникновении споров по

договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи определяющее значение имеет факт передачи объекта от застройщика: тот, кто первый фактически получил объект, и становится его владельцем или/и собственником, а все иные претенденты на объект уже не вправе его истребовать в свою пользу.

Нравне с этим имеет значение и факт первичной государственной регистрации объекта за продавцом, при отсутствии которого вообще никто не сможет истребовать объект от продавца.

Поэтому в целях минимизации рисков неполучения создаваемого объекта в свою собственность нужно, прежде всего, контролировать передачу объекта застройщиком, т.е. не допускать его передачу иным лицам (так называемым «противникам»).

Иными словами, получение инвестором готового объекта зависит от воли застройщика, который может уклоняться от этой передачи, и заставить его невозможно.

Иная ситуация с договором простого товарищества (договор о совместной деятельности), который является более приемлемым с точки зрения защиты инвестора в целях получения создаваемого объекта в свою собственность.

При исполнении данного договора необходимо в первую очередь добиться регистрации общей собственности (или общей аренды) всех товарищей на земельный участок, и это возможно даже при уклонении «земельного товарища» (застройщика, т.е. товарища, передающего в качестве вклада землю) от этих действий-обязанностей (через суд путем понуждения к регистрации).

В заключение еще раз 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, специализирующихся на ведении соответствующих дел и вопросов в т.ч. в арбитражных судах.

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

