**ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Максутова Алина Валерьевна,***

***Студентка 5 курса, юридического факультета***

***Средне-Волжский институт (филиал)***

***Всероссийского государственного университета юстиции***

***(РПА Минюста России)***

**Аннотация:** В данной работе был произведен анализ юридической природы, а так же были затронуты особенности договора купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем. В результате изучения данной темы, были сделан следующий вывод о том, что договор купли-продажи будущей недвижимости является одним из видов инвестиционных договоров. Так же в данной статье была рассмотрена такая проблема, как проблема индивидуализации объекта договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

**Ключевые слова:** договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, инвестиционный договор, индивидуализация объекта договора купли-продажи будущей недвижимой вещи.

**THE LEGAL NATURE OF THE CONTRACT OF SALE OF FUTURE REAL ESTATE**

***Maksutova Alina Valeryevna,***

***5th year student, Faculty of Law***

***SredneVolzhsky Institute (branch)***

***All-Russian State University of Justice***

***(RPA of the Ministry of Justice of Russia)***

**THE LEGAL NATURE OF THE CONTRACT OF SALE OF FUTURE REAL ESTATE**

**Abstract:** In this paper, an analysis of the legal nature was carried out, as well as the specifics of the contract of sale of real estate, which will be created in the future, were touched upon. As a result of studying this topic, the following conclusion was made that the contract of sale of future real estate is one of the types of investment contracts. Also in this article, such a problem as the problem of individualization of the object of the contract of sale of a future immovable thing was considered.

**Keywords:** contract of sale of a future immovable thing, investment contract, individualization of the object of the contract of sale of a future immovable thing.

В современном деловом мире часто встречаются договора, объектом которых является то, что ещё не создано или право собственности на которое еще не зарегистрировано у продавца. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) не предусматривает отдельной договорной конструкции купли - продажи будущего имущества, но п. 2 ст. 455 ГК РФ устанавливает, что договор купли-продажи может быть заключен также и на товар, который продавец произведет или приобретет в будущем, если иное не предусмотрено законом или не вытекает из характера товара [1]. Возможность заключения договора купли - продажи недвижимого имущества, которое будет изготовлено или приобретено продавцом в будущем, также подтверждена Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее - Постановление № 54) [2]. Такое соглашение следует отнести к консенсуальным, возмездным и двусторонним обязательным сделкам. Право консенсуальности предполагает фиксирование объекта соглашения, как будущего недвижимого имущества, цены, условий оплаты полностью или в значительной части до передачи объекта покупателю. Данный договор является разновидностью купли - продажи недвижимости и требует оформления акта государственной регистрации перехода права собственности на будущую недвижимость от продавца к покупателю [3, с. 16]. Договор купли - продажи будущего объекта недвижимости может быть заключен в любое время, даже до того, как продавец приобретет право собственности на объект, а также до получения разрешения на строительство объекта недвижимости и даже до начала строительства. Отсутствие права собственности у продавца на предмет договора на момент заключения договора купли - продажи недвижимого имущества само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным. Согласно тексту указа Постановления ВАС № 54, договор купли - продажи будущего недвижимого имущества является одним из видов инвестиционных договоров. Таким образом, на основе мониторинга инвестиционных операций, заключенных в сфере строительства и реконструкции недвижимости, в настоящем Постановлении описаны три договорные модели, оформляющие отношения между сторонами при инвестировании средств в строящееся недвижимое имущество: 1) договор купли-продажи вещи который будет создан или - приобретен в будущем (который будет создан, т.е. построен в связи с отношениями в сфере строительства); 2)договор строительного подряда; 3) договор простого товарищества (совместная деятельность). При этом следует отметить, что в данном Постановлении установлена ​​опровержимая презумпция, согласно которой, пока не доказано иное, суды должны квалифицировать договоры, связанные с финансированием строительства и реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи. Однако ВАС РФ при этом не ограничивает стороны в выборе договорных форм отношений: в отношении строительства недвижимости стороны могут заключить как договор, содержащий элементы нескольких из этих договоров, так и не названный договор вообще в Гражданском кодексе РФ. На практике в последние годы при структурировании инвестиционных отношений участники гражданского оборота чаще всего оформляют свои отношения путем заключения договора купли-продажи недвижимости, которая будет создана (построена) в будущем. Как отмечают эксперты, возможность заключения подобных договоров позволяет покупателю недвижимости получить финансирование под залог прав по такому договору уже на стадии строительства, что способствует эффективному развитию инвестиций в строящуюся недвижимость [4, с. 5]. Следует отметить, что с принятием Постановления Пленума ВАС №54 были решены многие проблемы, возникающие в судебной практике относительно договорной структуры купли - продажи будущего недвижимого имущества. Однако, как показывает практика, данное решение не устранило всех существующих проблем в этой сфере. Поэтому в судебной практике возникают трудности с определением предмета договора купли - продажи будущего недвижимого имущества. В соответствии с текстом указа Постановления Пленума № 54, идентификация будущего имущества возможна путем указания сведений, позволяющих определить имущество, подлежащее передаче по договору. В этой информации указывается местонахождение строящегося объекта недвижимости, примерная площадь будущего здания или участка, а также иного недвижимого имущества, в том числе выявленного с помощью проектной документации. Однако в случае выявления существенных расхождений между характеристиками построенного объекта недвижимости и характеристиками, указанными на момент заключения договора, существует риск признания договора незаключенным. Судебная практика не выработала единогласного мнения по вопросу о существенном расхождении площади построенного объекта, согласованной сторонами при заключении договора. В одном случае суд признал разницу в записях незначительной и заявление о признании права собственности истца было удовлетворено[5]. В другом случае меньшая разница в площади была признана существенным отклонением и договор был признан незаключенным. Между сторонами был заключен договор, согласно которому подрядчик по поручению заказчика подготовил проектные предложения на строительство жилого дома. После того как исполнитель выполнил свои обязательства, заказчик направил ему проект договора о долевом участии в строительстве, в котором фигурировало помещение общей площадью 214 кв. м, при этом за 175 кв. м была установлена оговоренная ранее цена (16 тыс. руб. за 1 кв. м), а за площадь сверх 175 кв. м была предусмотрена другая цена - 60 тыс. руб. за 1 кв. м. Исполнитель отказался от подписания договора на таких условиях, и застройщик продал помещение другим лицам. Исполнитель обратился в суд с требованием о взыскании убытков в виде разницы между текущей рыночной стоимостью офисного помещения площадью 175 кв. м в построенном здании и между договорной ценой этого помещения (16 тыс. руб. за 1 кв. м). Суд отказал в удовлетворении исковых требований, поскольку реальная воля сторон была направлена ​​на заключение договора в будущем с последующим утверждением прав собственности и условий оплаты. Однако, поскольку стороны так и не договорились об общей площади участка, предмет предварительного договора не может считаться согласованным [6]. В заключении можно подвести следующие выводы:

- договор купли - продажи будущей недвижимой вещи является разновидностью инвестиционных договоров, наиболее часто встречающийся в юридической практике;

- Принятие Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Постановления №54 решило многие вопросы, в частности возможность заключения договора купли - продажи недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено продавцом в будущем, однако, данное постановление не сняло всех существующих вопросов в данной области.

# Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 1996. 06, 07, 08 февраля. № 23, 24, 25.
2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. № 54 “О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем” // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.
3. Тресцова Е.В. Правовой статус недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем (будущая недвижимая вещь) // Вестник Ивановского государственного университета. 2013. С. 13-16.
4. Себякина А.А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Интерактивная наука. 2017. С. 5-10.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 01 декабря 2011г. по делу №А5715802/2010 // Документ опубликован не был.
6. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23 января 2011г. по делу № А33-8250/2011 // Документ опубликован не был.