

Материал
полезен:

ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА И ДОКУМЕНТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИНВЕСТОРУ БЕЗ ПОЛНОЙ ОПЛАТЫ ОБЪЕКТА

Отсутствие оплаты всей стоимости объекта долевого строительства не дает застройщику право отказаться от передачи объекта и документов для государственной регистрации прав на него инвестору. Если иное не предусмотрено договором. Пример из судебной практики будет тому подтверждением.

Основания для отказа застройщика передать объект и документы инвестору

Государственная регистрация создания, возникновения права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на изолированное помещение, машино-место осуществляется в порядке, установленном Единым перечнем № 156¹.

Требования Единого перечня № 156 о предоставлении документов, которые потенциальный собственник может получить только от заказчика (застройщика), иногда используются последним как инструмент давления на инвестора. Например, когда заказчик отказывает дольщику в передаче

завершенного строительством объекта и выдаче установленного Единым перечнем № 156 документа необходимого для регистрации. Это делается, чтобы "подтолкнуть" дольщика выполнить обязательства по оплате объекта строительства досрочно, если договором предусмотрена рассрочка.

Так, согласно п. 17.27 Единого перечня № 156 одним из документов для государственной регистрации права на изолированное помещение, машино-место является справка заказчика (застройщика), которая подтверждает, что строительство объекта осуществлялось за счет средств инвестора. Принято считать, что данная справка выдается застройщиком при условии оплаты инвестором полной стоимости объекта. Если окончательный расчет на момент государственной регистрации права дольщика на объект не осуществлен, заказчик (застройщик) отказывает дольщику в

¹ Единый перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержден постановлением Совмина от 17.02.2012 № 156, в редакции от 15.02.2022 № 82, действие отменено с 26.03.2022 (далее – Единый перечень № 156).



ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ОБУБЛИКОВАННЫХ В ЖУРНАЛЕ "ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР"

выдаче указанной справки. На практике такое поведение (бездействие) заказчика не всегда является правомерным и может быть оспорено в судебном порядке.

Справочно *Государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования изолированного помещения, машино-места, возникновения, перехода, прекращения прав, в т. ч. долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним в настоящее время осуществляется согласно Единому перечню № 548¹ и Регламенту № 11². В Регламенте № 11 одним из документов в списке необходимой документации для государственной регистрации права на изолированное помещение также указана справка заказчика (застройщика), подтверждающая, что строительство осуществлялось за счет средств инвестора.*

Пример из судебной практики

По договору об участии в долевого строительстве ИП "Застройщик"

¹ Единый перечень административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержден постановлением Совмина от 24.09.2021 № 548, в редакции от 09.10.2023 № 668.

² Регламент административной процедуры, осуществляемой в отношении субъектов хозяйствования, по подпункту 16.1.4 "Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования изолированного помещения, машино-места, возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним", утвержден постановлением Госкомимущества от 25.03.2022 № 11, в редакции от 31.01.2023 № 11 (далее – Регламент № 11).

обязался за счет средств унитарного предприятия "Дольщик" обеспечить строительство изолированных нежилых помещений и по окончании строительства передать "Дольщику" построенные помещения вместе с документами для оформления права собственности на объект долевого строительства.

Приложением к договору стороны согласовали график платежей. Впоследствии стороны увеличили цену объекта долевого строительства и определили право "Дольщика" вносить оплату с рассрочкой платежа.

После ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации создания объекта долевого строительства "Застройщик" отказался передать "Дольщику" документы для оформления права собственности – справку о том, что строительство изолированного помещения осуществлялось за счет средств инвестора.

Исковые требования "Дольщика" о понуждении "Застройщика" передать указанную справку экономическим судом были удовлетворены. Апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции без изменения.

В кассационной жалобе "Застройщик" просил указанные судебные постановления отменить и принять новое постановление об отказе в удовлетворении иска. В обоснование жалобы, среди прочего, "Застройщик" оспаривал выводы суда относительно произведенных "Дольщиком" оплат.



Судебная коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь пришла к следующим выводам:

- по договору долевого строительства передача "Застройщиком" объекта и документов для регистрации возникновения права собственности "Дольщика" не была поставлена в зависимость от исполнения "Дольщиком" обязательств по полной оплате, так как график платежей предполагал рассрочку;
- передача документов и объекта поставлена договором в зависимость не от оплаты, а от срока сдачи объекта в эксплуатацию;
- в силу п. 17.27 Единого перечня № 156 справка заказчика (застройщика), подтверждающая, что строительство изолированного помещения осуществлялось за счет средств инвестора, является документом для регистрации возникновения права собственности "Дольщика" по заключенному договору долевого строительства.

Таким образом, у заказчика возникло обязательство передать "Дольщику" документы, необходимые для регистрации возникновения права собственности на помещение, срок исполнения которого "Застройщик" нарушил.

Решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции оставлены без изменения, а кассационная жалоба – без удовлетворения¹.

Заключение

В заключение следует отметить следующее. Наличие задолженности и рассрочки по оплате объекта долевого строительства не является основанием для отказа застройщика передать объект и документы инвестору. Если указанные обязательства не поставлены договором в зависимость от оплаты полной стоимости объекта. В противном случае отказ застройщика может быть успешно обжалован в судебном порядке. **ГИС**

¹ Постановление судебной коллегии по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь от 10.11.2021 по делу № 155ЭИП212639.

Сергей Белявский, директор ООО "Экономические споры", медиатор, председатель Третейского суда "Экономические споры", рекомендованный арбитр МКАС "Палата арбитров при Союзе юристов", более 10 лет стажа работы судьей экономического суда

Алексей Ярошик, юрист ООО "Экономические споры"