



История покупки помещения свободного назначения в жилом доме

Мария Рябина,

юрист,

юридическая компания «Доверенный Юрист»

К нам обратился клиент, который хотел купить помещение свободного назначения в новом жилом доме на первом этаже для дальнейшей сдачи в аренду. Поскольку дом еще не был построен, то планировалось заключить договор уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве с участником долевого строительства, который должен был уступить свои права требования к застройщику в пользу нашего клиента. Предполагалось, что право требования будет приобретено физическим лицом, которое впоследствии оформит право собственности на помещение, полученное по договору участия в долевом строительстве.

Перед нами стояла задача проверить юридическую чистоту объекта и в дальнейшем сопроводить сделку. Получив контакты продавца, мы запросили у него все необходимые документы для проверки. Документы, касающиеся строительства, были в порядке. Продавец, уступающий право требования на нежилое помещение, получил такое право от застройщика по договору долевого участия в строительстве. Продавец, являющийся юридическим лицом, еще не успел зарегистрировать в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) договор долевого участия в строительстве, но к дате подписания договора уступки права требования обещал зарегистрировать договор долевого участия. Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **ФЗ № 214**), договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит госу-

дарственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Право требовать передачи построенного и введенного в эксплуатацию объекта недвижимости считается возникшим и может быть уступлено только с даты регистрации договора участия в долевом строительстве в ЕГРП.

Проведенная нами проверка показала, что застройщик и продавец права требования являлись аффилированными лицами через органы управления. Кроме того, единственный акционер ООО, являющегося застройщиком, входил одновременно в органы управления продавца. Это означало, что для продавца **договор участия в долевом строительстве являлся сделкой с заинтересованностью, которая подлежала одобрению.**

Обязанность продавца, который выступал по договору долевого участия в строительстве участником такого строительства, по оплате участия в строительстве была не исполнена путем оплаты денежных средств, а погашена на основании зачета между ним и застройщиком.

Было очевидно, что **застройщик и участник долевого строительства не хотели лишиться раз «прогнать» между собой деньги, оплачивать налоги, поэтому решили погасить обязательство участника по оплате зачетом встречных требований.** Необходимо было дать оценку юридическим рискам такого зачета. Для этого нам требовалось понять условия и правовые основания возникновения тех обязательств застройщика и участника долевого строительства, которые были взаимно зачтены.

Для этих целей мы запросили у продавца (участника долевого строительства) доку-

менты, которыми оформлялся зачет встречных требований, и все сопроводительные документы, из которых мы надеялись понять, существовали ли в действительности между сторонами те обязательства, которые были зачтены. Документы были представлены, но их оформление вызывало множество спорных вопросов. Отсутствие зачтенных обязательств, как и неправильное оформление самого зачета требований, его недействительность, создавало риск того, что продавец мог считаться не оплатившим участие в строительстве, а значит, не мог уступить нам такое неоплаченное право, поскольку, согласно ч. 1 ст. 11 ФЗ №214, **уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.**

Но самым принципиальным риском, который был нами обнаружен, стало то, что в обществе-продавце, которое должно было уступить клиенту право требования по договору участия в долевом строительстве, одновременно два лица осуществляли функции единоличного исполнительного органа. На тот момент законодательством это не допускалось.

Согласно уставу продавца, такими лицами являлись президент, который был единоличным исполнительным органом, и генеральный директор, который согласно уставу, выполнял функции единоличного исполнительного органа, хотя и не был назван в качестве единоличного исполнительного органа.

Полученная нами выписка из реестра юридических лиц подтвердила, что в реестре числятся два единоличных исполнительных органа управления. Таким образом, получалось, что в обществе существовало два параллельных органа управления. Из разговора с юристом продавца стало понятно: продавец уверен в том, что оба этих лица вправе заключать любые сделки от имени общества без доверенности. Однако, что странно, сам договор долевого участия в строительстве был заключен президентом, но договор уступки права требования по этому договору с клиентом собирался

подписывать генеральный директор продавца.

По итогам детального изучения устава продавца нам стало очевидно, что единоличным органом управления, имеющим право подписывать договор и уступать клиенту право требования по договору уступки, является только и исключительно президент. Все иные лица, в том числе генеральный директор, могут действовать только на основании доверенности, выданной президентом. Однако продавец настаивал на том, что все документы по сделке будет подписывать именно генеральный директор, а не президент, хотя только президент являлся лицом, имеющим право подписывать соглашения и договоры.

Таким образом, проверка юридической чистоты объекта выявила **три основных риска:**

1. Риск оспаривания договора долевого участия в строительстве по основанию заинтересованности участника в сделке. Для застройщика договор долевого участия тоже был сделкой с заинтересованностью, но не подлежал одобрению в связи с тем, что заключение таких договоров является для него обычной хозяйственной деятельностью, а потому не подлежит одобрению.

2. Риск предъявления застройщиком требований по оплате по договору долевого участия в строительстве и связанные с этим риски финансовых потерь либо риск утраты прав на недвижимость в случае неоплаты таких требований.

3. Риск оспаривания сделки по уступке продавцом клиенту прав требования по договору участия в долевом строительстве, что означало бы для клиента невозможность стать собственником недвижимости и необходимость взыскания в дальнейшем с продавца уплаченных ему денег.

Предложенные нами варианты устранения обнаруженных рисков были отклонены продавцом. Клиент же не намерен был принимать на себя эти риски, поэтому решил отказаться от приобретения объекта с такими рисками. Сделка не состоялась, но клиент сохранил свои деньги, что позволило ему подыскивать более чистый с юридической точки зрения объект.