

Бондарев Николай Васильевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Отдельные аспекты заключения предварительного договора купли-продажи недвижимости

Аннотация. В статье рассматриваются отдельные аспекты правового регулирования предварительного договора купли-продажи недвижимости. Обращено внимание на особенности его заключения. Проанализированы проблемные аспекты исчисления сроков давности.

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи, собственность, предварительный договор, задаток.

В гражданском обороте, в том числе в преддверии заключения договора купли-продажи, могут заключаться предварительные договоры. Их объектом могут выступать как недвижимые вещи, на которые к моменту заключения предварительного договора, уже возникло право собственности, и оно прошло государственную регистрацию, так и объекты незавершенного строительства, которые отсутствуют в настоящем. Предварительный договор позволяет стороне, в случае уклонения другой стороны от заключения основного договора, обязать в судебном порядке сделать это [6, с. 150].

Предварительные договоры на практике очень часто обеспечиваются задатком. Однако законность такого условия ставится под сомнение. С одной стороны, указанный договор не может обеспечиваться задатком. Подтверждением этого является постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.01.2008 года по следующему делу:

Между компанией, являющейся покупателем, и обществом, выступающее продавцом, заключен предварительный договор, по условиям которого стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи квартиры в многоквартирном доме, общей площадью 775,1 кв.м. При этом дата заключения основного договора определена моментом государственной регистрации права собственности у продавца. В целях обеспечения обязательств покупателем в пользу продавца перечислен задаток размере 11 000 000 рублей. Как указал суд, предварительный договор носит организационный характер. Стороны на добровольной основе устанавливают между собой юридическую связь и определяют условия будущего основного договора. Исходя из смысла статьи 429 Гражданского кодекса РФ [1], предварительный договор порождает обязанность заключить основной договор и право требовать заключения такого договора. Возникновение имущественных правоотношений не предусмотрено в рамках предварительного договора. Задаток в размере 11 000 000 рублей в предварительном договоре, заключенным между сторонами, противоречит гражданскому законодательству [5].

Аналогичную позицию занял ФАС Уральского округа при рассмотрении схожего спора. Между предпринимателями был заключен предварительный договор, по условиям которого стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 65,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Чебаркуль, ул. Каширина, между домом №47 по ул. Каширина и гарнизонной баней на землях военной части. В рамках предварительного договора покупателем в счет обеспечения будущего договора был передан задаток в размере 300 000 рублей. Однако суд указал на то, что задаток является основанием для возникновения имущественных отношений. Учитывая то, что предварительный договор не порождает денежные обязательства, то и условия о задатке в рамках данного договора невозможно. В данном случае денежная сумма не порождает никаких юридических последствий, поскольку основной договор не был заключен [4].

Согласно другой точке зрения, предварительный договор может обеспечиваться задатком. В Верховном Суде РФ проверялось гражданское дело, содержание которого заключалось в следующем: между физическими лицами был заключен договор, которым определялись условия будущего договора купли-продажи квартиры и срок его заключения. К предварительному договору было составлено дополнительное соглашение, в соответствии с которым покупатель передал продавцу в качестве задатка денежную сумму в размере 50 000 рублей. Первая инстанция указала, что в соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса РФ задатком признается денежная сумма, которая передается одной стороной другой в счет последующих денежных платежей, в доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения. Суд посчитал, что переданная сумма является задатком, поскольку на это прямо указано в договоре. Учитывая, что неисполнение обязательств по заключению договора произошло по вине стороны, получившей задаток, суд взыскал двойную сумму задатка. Апелляционная инстанция не нашла оснований для отмены суда первой инстанции. Позиция нижестоящих инстанций нашла свое подтверждение в Верховном суде РФ [3].

Интересной представляется позиция Верховного суда РФ, изложенная в определении от 08.12.2015 № 5-КГ15-165, в котором указано что, если сторонами заключен договор о заключении в будущем основного договора о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, данный договор должен быть квалифицирован как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате [7, с. 14].

На практике возникают ситуации, когда предварительным договором определен срок заключения основного договора-купли продажи недвижимости, однако, в связи с нарушением периода ввода в эксплуатацию, так и остался

незаклученным. С какого момента начинается срок исковой давности?

Судебная практика на данный вопрос ответа не дает. Так, в 2013 году ФАС Северо-Западного округа было рассмотрено следующее дело:

Между обществом с ограниченной ответственностью и супругами был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения со следующими характеристиками: г. Санкт-Петербург, Выборгский район, квартал Шувалово-Озерки, квартал 25А (пр. Просвещения, д. 43, лит. А), II очередь. Срок подписания основного договора определен как III квартал 2010 года. После проведения продавцом государственной регистрации права собственности на указанную недвижимость, по условиям предварительного договора, в течение 120 дней между сторонами должен был быть заключен основной договор купли-продажи. Покупатели должны были внести денежную сумму не позднее дня ввода объекта в эксплуатацию. После этого в течение 10 дней квартира должна была быть передана по акту приема-передачи. После выполнения своих финансовых обязательств покупатели обратились к продавцу с требованием передать объект. Суд указал, что квартира должна быть передана не позднее 01.10.2010 года. Несмотря на внесение покупателями денежных средств за нее 18.12.2008, не может быть передана им до окончания строительства дома, следует считать, что передача квартиры должна была быть произведена в течение 120 дней с 01.10.2010. Период для начисления процентов должен исчисляться с 01.10.2010 года.

Следовательно, исчисление срока давности о предъявлении требований о передаче готового объекта или о возвращении уплаченной суммы должно определяться по аналогии. Момент введения объекта в эксплуатацию не может быть ориентиром для определения срока.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

3. Определение Верховного суда РФ от 22.07.2008 № 53-В08-5 // Бюллетень Верховного суда РФ. 2009. № 1.

4. Постановление ФАС Уральского округа от 07.04.2010 № Ф09-2179/10-С6 по делу № А76-26142/2009-1-822 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2020).

5. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.01.2008 по делу № А11-5927/2006-К1-1/148 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 10.05.2020).

6. Ключев М.А., Долгополова Т.А. Способы обеспечения исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости: Материалы научной конференции с международным участием «Неделя науки СПбПУ». В 3 ч. Санкт-Петербург, 2020.

7. Шабанов А. Новые тренды в обязательственном праве // ЭЖ-Юрист. 2016. № 40.