

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР В СТРУКТУРИРОВАНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

(Актуальные правовые позиции Президиума ВАС РФ)

*Постановление Президиума ВАС РФ № 13585/12 от 12.02.2013*

*Постановление Президиума ВАС РФ № 9798/12 от 15.01.2013*



24.04.2013 опубликованы два постановления Президиума ВАС РФ, в которых дана правовая квалификация отношений сторон, возникших из предварительного договора. Президиум не в первый раз обращается к этой проблематике (см., напр.: постановления от 17.07.2007 № 3056/07, от 14.07.2009 № 402/09, от 19.01.2010 № 13331/09), однако нельзя сказать, что институт предварительного договора часто становится объектом внимания высшей судебной инстанции.

**Исполнение обязательств по заключению основного договора может быть обеспечено неустойкой. При этом установленная за отказ от заключения основного договора неустойка не подлежит взысканию в случае, когда основной договор заключен на основании судебного решения**

Предметом спора в рамках дела № А43-25969/2011 являлся предварительный договор, по условиям которого стороны договорились в течение двух лет заключить основной договор купли-продажи нежилого здания, расположенного в Нижнем Новгороде. За отказ продавца от заключения основного договора стороны предусмотрели штраф в размере 10 млн. руб.

Несмотря на неоднократные обращения покупателя с предложением заключить основной договор (с приложением проекта) в срок, установленный предварительным договором, он не был заключен. Вследствие этого покупатель обратился в суд с требованием о понуждении продавца к заключению договора купли-продажи. Решением арбитражного суда Нижегородской области от 24.01.2011 по делу № А43-24532/2009 требование покупателя было удовлетворено, и 25.04.2011 стороны заключили договор купли-продажи, а 19.05.2011 здание было передано покупателю.

Тем не менее, ссылаясь на отказ продавца добровольно заключить основной договор, покупатель обратился в суд с требованием о взыскании штрафа в размере 10 млн. руб. Решением суда первой инстанции штраф был взыскан, однако его размер был снижен на основании ст. 333 ГК РФ до 3,5 млн. руб. Апелляционным постановлением решение суда первой инстанции было отменено, в удовлетворении иска отказано. ФАС Волго-Вятского округа оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Президиум ВАС указал, что гражданское законодательство не содержит норм, запрещающих применение сторонами неустойки в целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных предварительным договором. Возможность взыскания неустойки за неисполнение обязательства с неисправной стороны установлена также ст. 394 ГК. Таким образом, условие об уплате неустойки за неисполнение обязательства по заключению основного договора может быть включено в предварительный договор.

Вместе с тем, Президиум пришел к выводу, что по условиям предварительного договора неустойка была установлена сторонами исключительно на случай, если основной договор не заключен ни в добровольном, ни в судебном

порядке (его срыв), в целях компенсации покупателю возможных убытков (при этом судом был учтен и размер неустойки, который более чем в 7 раз превышал стоимость продаваемого здания). Поскольку в итоге на основании судебного решения основной договор купли-продажи сторонами был заключен, т.е. предварительный договор был исполнен, Президиум ВАС согласился с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций об отсутствии оснований для взыскания с продавца предусмотренной предварительным договором неустойки.

**Денежные средства, уплаченные будущим арендатором по предварительному договору в период использования помещения для проведения отделочных работ, не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения, в том числе, в случае, когда основной договор аренды не заключен**

В деле № А33-18187/2011 суды столкнулись с достаточно обычной структурой договорных отношений при аренде помещений строящегося здания (до принятия постановления Пленума ВАС РФ № 13 от 25.01.2013 участники таких отношений, как правило, на этапе строительства заключали предварительный договор аренды, впоследствии – краткосрочный и долгосрочный договоры, однако еще до заключения основного договора аренды помещения передавались арендатору для проведения отделочных работ).

В рассматриваемом деле по условиям предварительного договора стороны обязались заключить основной договор аренды нежилого помещения. До регистрации права собственности и заключения основного договора застройщик на основании предварительного договора передал помещения будущему арендатору для проведения отделочных работ, а арендатор по условиям предварительного договора оплачивал арендодателю плату за использование помещения в указанный период. Основной договор аренды в итоге заключен не был, и несостоявшийся арендатор обратился в суд с требованием о взыскании уплаченных им за пользование помещением денежных средств в качестве неосновательного обогащения.

Президиум ВАС РФ в постановлении № 9798/12 от 15.01.2013 указал, что предметом предварительного договора являются обязательства сторон по заключению в будущем основного договора, в силу чего предварительный договор не может устанавливать для сторон каких-либо иных обязательств, в том числе обязанности передать имущество или обязанности производить платежи за пользование им (именно этим обусловлен вывод о невоз-

возможности использования задатка в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору, сформулированный в постановлении Президиума ВАС РФ № 13331/09 от 19.01.2010).

Вместе с тем, Президиум сделал вывод о том, что предварительный договор аренды, предусматривающий, кроме обязательств заключить основной договор, также обязательства будущего арендодателя предоставить помещение арендатору для проведения работ, является смешанным договором (п. 3 ст. 421 ГК РФ).

Президиум ВАС РФ отметил, что действующее гражданское законодательство не содержит норм, запрещающих передавать помещения в не введенном в эксплуатацию

здании для их отделки и ремонта (аналогичное разъяснение содержится в постановлении Пленума ВАС РФ № 13 от 25.01.2013). Законодательству также не противоречит установленная условиями договора обязанность будущего арендатора вносить плату за период нахождения помещений в его владении. Поскольку, устанавливая спорные условия договора, включая условия о плате, стороны очевидно исходили из того, что они отвечают их интересам, и что обязанность одной стороны передать помещение во владение контрагента для выполнения необходимых работ корреспондирует обязанности контрагента вносить за них плату, такая плата не подлежит возврату в качестве неосновательного обогащения в случае незаключения основного договора.

## КОНТАКТЫ



ИГОРЬ  
ЧУМАЧЕНКО

Партнер, руководитель  
практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[Chumachenko@vegaslex.ru](mailto:Chumachenko@vegaslex.ru)



НИКОЛАЙ  
АНДРИАНОВ

Старший юрист  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[Andrianov@vegaslex.ru](mailto:Andrianov@vegaslex.ru)

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX можете узнать на [www.vegaslex.ru](http://www.vegaslex.ru).

В данном выпуске проведен обзор последней практики Президиума ВАС РФ по вопросам применения норм законодательства. К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации.

VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

© Юридическая фирма VEGAS LEX © Юридическая фирма VEGAS LEX

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

## НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

## ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Metallургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

## ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2012
- Best Lawyers 2012
- International Financial Law Review 2012
  - ▷ Реструктуризация и банкротство
  - ▷ Слияния и поглощения
  - ▷ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2012
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Антимонопольные вопросы
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Налоги
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2012
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Недвижимость

- ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Проекты в энергетике
- Право.Ru-300, 2012
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
  - ▷ Природные ресурсы/энергетика
  - ▷ Налоговое право
  - ▷ Арбитраж
  - ▷ Интеллектуальная собственность
  - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Страхование

## НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, ПЕСО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, М.Видео, R-Quadrat, НОСНТIEF, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

## СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство Стратегических инициатив и т.д.

### МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00  
Факс: +7 (495) 933 08 02  
vegaslex@vegaslex.ru

### ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 266 312/313/314/315  
Факс: +7 (8442) 26 63 16  
volgograd@vegaslex.ru

### КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08  
Факс: +7 (861) 274 74 09  
krasnodar@vegaslex.ru