

# ЛЕГАЛИЗАЦИЯ УСЛОВИЯ ОБ ОПЛАТЕ в предварительном договоре



**Виктор Петров**

юрист Арбитражной  
практики юридической фирмы  
**VEGAS LEX**

**П**редварительный договор довольно распространенная конструкция. С одной стороны, она создает определенность относительно правоотношений между сторонами в будущем, а с другой – оставляет свободу действий в части последующего поведения. Основные условия и форма предварительного договора регламентированы в ст. 429 ГК РФ. Главный принцип, сформулированный законодателем и поддержанный судебной практикой, звучит следующим образом: в предварительном договоре стороны могут закрепить лишь обязанность по заключению в будущем основного договора. Иные условия изначально не были предусмотрены.

Впрочем, реальность оказалась не столь формальной, и бизнес стал включать в предварительные договоры условия об оплате передаваемого имущества или оказываемых услуг по основному договору.

Реакция судов была однозначной: подобное условие прямо противоречит требованиям законодательства, а потому ничтожно (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 по делу № А33-18187/2013). В названном судебном акте указано, что в силу положений п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, прописанных в предварительном договоре. Соответственно, в последнем не могут быть установлены какие-либо

Задача – признать действительным включение в предварительный договор условия об оплате части цены имущества. Если речь идет о сделках купли-продажи, то особых проблем возникнуть не должно. Но если у вас особый случай, понадобятся конструкция задатка и обеспечительного платежа, а также... эта инструкция.

иные обязательства для сторон, в т. ч. по передаче имущества или уплате каких-либо платежей за пользование таким имуществом.

Однако практика не сдавалась, и стороны, заключая предварительные договоры, продолжали включать в них условия о передаче денежных средств в счет оплаты цены имущества, защищая их действительность ссылками на ст. 421 ГК РФ и принципы диспозитивности гражданского законодательства.

В итоге судам пришлось смягчиться и подходить к данному вопросу дифференцированно, иногда сохраняя правоотношения сторон в этой части. Но каждый такой спор для судов подразумевал бы исследование всех фактических обстоятельств дела и поведения сторон после заключения сделки.

Актуальность описанной проблемы связана с большим количеством споров о взыскании денежных средств, не выплаченных вопреки условиям предварительного договора, или о взыскании их уплатившей стороной в качестве неосновательного обогащения, полученного в связи с включением в предварительный договор условия об оплате.

## «Законная предоплата»

Для признания действительным условия предварительного договора об оплате части цены имущества, кото-

рое подлежит передаче по основному договору, следует использовать три основных правовых механизма.

## 1 Такое условие может быть включено в предварительный договор купли-продажи недвижимости.

Прямое указание на это содержится в п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54. Подобный договор подлежит квалификации судами как договор купли-продажи недвижимой вещи с условием о предварительной оплате. Возникает вопрос: можно ли распространить приведенную позицию на иные правоотношения? Это представляется необоснованным с учетом специфики отношений по купле-продаже недвижимости и не признается судами возможным (Постановление Второго ААС от 27.03.2015 по делу № А31-7898/2014).

## 2 Изменения в ГК РФ позволяют использовать в предварительном договоре конструкцию задатка.

Ранее судебная практика была достаточно жесткой: включение условия о задатке признавалось противоречащим правовой природе предварительного договора, а потому неправомерным (постановле-

ния Президиума ВАС РФ от 19.01.2010 по делу № А40-59414/2008, ФАС Московского округа от 15.11.2013 по делу № А40-701/2013, АС Волго-Вятского округа от 02.12.2014 по делу № А43-1566/2014, АС Московского округа от 22.12.2014 по делу № А40-178288/2013, АС Уральского округа от 29.01.2015 по делу № А47-800/2014).

Однако редакция ГК РФ, вступившая в силу 1 июня 2015 г., допускает применение задатка как способа обеспечения исполнения обязательств в предварительном договоре (п. 4 ст. 380 ГК РФ). Причем задатком обеспечивается исполнение обязательства по заключению основного договора. Вопрос о применении данной нормы на практике и ее защите в судебных инстанциях остается открытым в силу ее новизны. Само по себе введение такой возможности в гражданское законодательство стоит оценить позитивно, поскольку это вооружает стороны договоров большим количеством правовых механизмов для защиты своих прав и законных интересов.

## 3 Включение условия об оплате имущества, которое подлежит передаче по основному договору, возможно в рамках конструкции обеспечительного платежа как способа обеспечения исполнения обязательств.

ЮРИСТЫ – это физические лица, которые когда-то были людьми

КОРПОРАТИВНЫЙ ЮРИСТ

КОРПОРАТИВНЫЙ ЮРИСТ

КОРПОРАТИВНЫЙ ЮРИСТ

Гражданский кодекс Российской Федерации

#корпоративныйюрист

ЮРИСТ  
ВРЕМЯ РАБОТЫ:  
ПОЖИЗНЕННО

КОРПОРАТИВНЫЙ ЮРИСТ  
www.clj.ru

реклама

Присоединяйтесь к нашему аккаунту в instagram @corporate\_lawyer

Стороны предварительного договора, будучи участниками предпринимательской деятельности, свободны в заключении договора и вправе предусмотреть условие о передаче денежных средств в счет исполнения обязательств по основному договору, который подлежит заключению в будущем (постановления ФАС Московского округа от 11.10.2013 по делу № А40-138169/2012, от 12.02.2014 по делу № А40-40883/2013). Обеспечительный платеж, как непоименованный

способ обеспечения исполнения обязательств, впервые был применен в отношении аренды, откуда «перекочевал» и в ряд иных правоотношений. В связи с широким применением данный механизм был одобрен законодателем и в обновленную редакцию ГК РФ (ст. 381.1, 381.2). При этом стороны вправе указать, что сумма обеспечительного платежа остается у получившей ее стороны, если основной договор не будет заключен.

### Сложный случай

#### Ситуация

*Стороны установили в предварительном договоре купли-продажи доли в уставном капитале ООО условие об уплате покупателем процентов на ту часть стоимости доли, которая должна была быть оплачена им в рассрочку, однако в дальнейшем договор расторгли. При этом был произведен зачет требований покупателя о возврате уплаченной им продавцу части стоимости доли и требований продавца об уплате процентов на оставшуюся стоимость, т. к. к моменту расторжения договора на стороне покупателя имелась задолженность по их уплате.*

Действительно, в судебной практике встречаются усложненные варианты платежа по предварительному договору. Иногда стороны включают в него условие об оплате имущества равнозначными поэтапными платежами. Причем на сумму, подлежащую уплате в будущем, начисляются проценты, которые, в свою очередь, также уплачиваются в составе поэтапных платежей. Таким образом, из условий договора следует обязательство покупателя оплатить не только стоимость имущества, но и проценты за оплату этой стоимости в рассрочку. До вступления в силу изменений в ГК РФ и до принятия Пленумом ВАС РФ практикообразующих постановлений защита этой конструкции была крайне затруднительна (Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16). Однако теперь продавец может оградить себя от требований покупателя о взыскании перечисленных денежных средств.

В рассматриваемом случае, суд подтвердил законность условий предварительного договора о начислении процентов на неоплаченную часть стоимо-

сти доли и признал действительность обязательств истца по их уплате (Постановление АС Московского округа от 21.05.2015 по делу № А41-32626/2014). Нижестоящие суды обратили внимание на то, что задолженность истца перед ответчиком возникла из предварительного договора, и ее наличие не позволит истцу достигнуть своей правовой цели в случае удовлетворения исковых требований.

При рассмотрении дела суды исходили из фактических обстоятельств: все заключенные сторонами сделки (предварительный договор и соглашение о его расторжении, включавшее оспариваемый зачет) были подписаны одним и тем же лицом, что свидетельствует о направленной воле истца на наступление именно таких правовых последствий. Как известно, согласно положениям обновленной редакции ГК РФ учитывается и поведение стороны после заключения сделки (ст. 166 ГК РФ), которое в приведенном споре явно давало контрагенту основание полагаться на действительность заключенных сделок.

#### Наш совет

1. Чтобы избавиться от споров о действительности условий предварительного договора сторонам (особенно продавцу) следует правильно определять правовую природу уплачиваемых по нему денежных средств и соответствующим образом именовать такие платежи в тексте договора.
2. Необходимо учитывать поведение сторон после заключения договора, их переписку и иные фактические обстоятельства, которые в совокупности и будут формировать у суда картину действительности условий договора и добро-совестности поведения той или иной его стороны.