

УДК 347.4

*Н.М. Савельева**

ОСОБЕННОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: НЕКОТОРЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

В статье критическому анализу подвергаются нормы гражданского законодательства и правоприменительной практики, касающиеся содержания предварительного договора купли-продажи жилого помещения. Особое внимание уделяется условию о задатке. Обозначены тенденции в изменении правоприменительной практики после 1 июня 2015 года.

Ключевые слова: предварительный договор, задаток, соглашение о задатке, договор купли-продажи жилого помещения, способ обеспечения исполнения обязательства.

Ежедневно в России заключаются договоры купли-продажи жилых помещений. Большинству из них предшествует заключение предварительного договора с условием о задатке. Отрадно, что граждане в последнее время все чаще обращаются за помощью к юристам, специалистам по недвижимости, которые, казалось бы, должны гарантировать грамотное юридическое сопровождение сделки. Однако многие из них не придают особого значения правильности составления предварительного договора, не в полной мере осознают и представляют возможные правовые последствия отказа одной из сторон от заключения основного договора.

Анализ судебной практики позволяет сделать два основных вывода: 1) наблюдается тенденция увеличения в судах количества дел, связанных с возвратом задатка в двойном размере по предварительному договору; 2) позиция судебных органов по данному вопросу является весьма противоречивой, что способствует злоупотреблению правами как участников гражданского оборота, так и посредников на рынке недвижимости.

Актуальность затронутой тематики обуславливается и тем обстоятельством, что с 1 июня 2015 г. вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

С указанной даты сокращен перечень условий, которые должен содержать предварительный договор. В частности, теперь в предварительный договор необходимо включать не все существенные условия основного договора, а только следующие из них: условие о его предмете и условия, по которым при заключении предварительного договора по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 429 ГК РФ). Кроме того, ст. 380 ГК РФ дополнена пунктом 4, согласно которому «если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429)».

* © Савельева Н.М., 2015

Савельева Наталья Михайловна (cl@samsu.ru), кафедра гражданского и предпринимательского права, Самарский государственный университет, 443011, Российская Федерация, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

Рассмотрим указанные положения подробнее.

Статья 429 ГК РФ усматривает смысл предварительного договора в принятии сторонами на себя обязанности заключить договор в будущем. Мотивом заключения предварительного договора может быть также необходимость защитить расходы, которые стороны должны произвести в ожидании заключения основного договора.

Содержащееся в ГК РФ указание на то, что речь идет о заключении договора о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг, без каких-либо оговорок подтверждает: практически предварительный договор может предшествовать заключению основного договора любого типа (вида).

Таким образом, предварительный договор купли-продажи жилого помещения позволяет не потерять возможность в будущем заключить основной договор купли-продажи конкретного объекта недвижимости с конкретным покупателем или продавцом на заранее оговоренных условиях, а потому является неизбежной и необходимой формой отношений в тех ситуациях, когда участник основного договора еще не приобрел «на составляющую его предмет недвижимость право, надлежащим образом оформленное» [1, с. 499].

В литературе и на практике спорным является вопрос о возможности применения задатка как способа обеспечения исполнения предварительного договора и последствий заключения такого соглашения.

По мнению одних авторов, природа предварительного договора порождает лишь одну обязанность стороны будущего договора – заключить основной договор [2, с. 172; 3, с. 720–724].

Рассуждения строятся следующим образом: задатку присущи одновременно три функции: доказательственная (удостоверяет факт заключения договора), обеспечительная (является средством обеспечения исполнения этого договора) и платежная (предоставляется счет причитающихся по обеспеченному им договору платежей и далее засчитывается в счет их уплаты). Будучи включенными в легальное определение задатка (п. 1 ст. 380 ГК РФ), данные функции вошли в состав квалифицирующих признаков этого способа обеспечения исполнения обязательств. По смыслу п. 1 ст. 429 ГК РФ, содержание обязательства, возникающего из предварительного договора, ограничивается взаимной обязанностью каждой из его сторон заключить в будущем основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором. Таким образом, предварительный договор не порождает денежного обязательства. В связи с этим соглашение о задатке, обеспечивающее предварительный договор, не может выполнять платежную функцию и противоречит положениям ст. 380 ГК РФ. Это означает, что если соглашение не может выполнять хотя бы одну из названных функций, то оно не может считаться соглашением о задатке, предусмотренным § 7 гл. 23 ГК РФ, и на него не могут распространяться соответствующие нормы ГК РФ [4].

Указанная позиция широко распространена и в судебной практике.

Так, по мнению судей Самарского областного суда, предварительный договор не порождает для сторон денежного обязательства, передача денег в счет обеспечения заключения в последующем договора купли-продажи не имеет обеспечительной функции в денежном обязательстве, а потому является авансом и не может рассматриваться как задаток. Соглашение сторон о задатке в счет еще не существующих денежных обязательств противоречит гражданскому законодательству, поскольку задаток может обеспечивать платежное обязательство только по основному договору (Апелляционное определение Похвистневского районного суда Самарской области от 27.08.2009 г., постановление Президиума Самарского областного суда № 44г-65/2011 от 22.12.2011 г.)

Приморский краевой суд в Определении от 20.10.2014 г. по делу № 33-9268, ссылаясь на пп. 1 и 2 ст. 380 ГК РФ, указал, что по смыслу закона соглашение о задатке заключается вместе с основным договором. При отсутствии основного договора переданная денежная сумма в соответствии с п. 3 ст. 380 ГК РФ считается уплаченной в качестве аванса и подлежит возврату в одинарном размере.

Верховный Суд Республики Татарстан, разъясняя порядок применения ст. 380 ГК РФ, отметил, что задатком не может обеспечиваться обязательство, возникновение которого лишь предполагается (Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 26.05.2014 г. по делу № 33-6962/2014).

Аналогичные выводы сделаны и многими другими судами (см., например, апелляционные определения Верховного Суда Республики Башкортостан от 27.02.2014 г., от 04.03.2014 г., от 11.03.2014 г. по делу № 33-2227/2014, от 13.03.2014 г., от 10.07.2014 г. по делу № 33-9704/2014; апелляционное определение Кемеровского областного суда от 25.03.2014 г. по делу № 33-2679; апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 25.11.2014 г. по делу № 33-6996/14).

Согласно другой точке зрения, сторона соглашения, отказавшаяся от исполнения обязательства по заключению договора о передаче имущества, предусмотренного предварительным договором, обеспеченным задатком, обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка [5].

Данный подход также разделяется некоторыми судами субъектов Российской Федерации и основан на позиции Верховного Суда РФ. Сказанное подтверждается следующими примерами из судебной практики.

Так, 28 февраля 2007 г. между С. и П. было заключено в письменной форме соглашение о порядке заключения договора купли-продажи принадлежащей П. на праве собственности квартиры. В соответствии с п. 2 названного соглашения оно имело силу предварительного договора. Этим же соглашением определялись цена продаваемой квартиры, ее характеристики, порядок расчета за квартиру между покупателем и продавцом. Договор купли-продажи квартиры (основной договор) стороны обязались заключить не позднее 29 марта 2007 г. При этом одним из условий его заключения являлась одновременная продажа покупателем С. принадлежащей ей на праве собственности квартиры.

Кроме того, стороны в тот же день заключили дополнительное соглашение к предварительному договору, в котором предусмотрено, что покупатель С. передает продавцу П. в качестве гарантии заключения сделки задаток за продаваемую квартиру в сумме 50 тыс. рублей. От продажи квартиры П. в дальнейшем отказалась, факт получения задатка в сумме 50 тыс. рублей не отрицала.

С. обратилась в суд с иском к П. о взыскании двойной суммы задатка, возмещении убытков и компенсации морального вреда.

Решением Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 26 июля 2007 г. иск С. удовлетворен частично: в ее пользу с П. взыскано 50 тыс. рублей, а также судебные расходы. В остальной части иска отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда 27 августа 2007 г. решение оставила без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 22 июля 2008 г. в удовлетворении надзорной жалобы отказала, признав выводы судов первой и второй инстанции правильными и обоснованными, указав, что доводы надзорной жалобы о том, что нормы ГК РФ о задатке не могут быть применены к обязательствам, вытекающим из предварительного договора, так как договор купли-продажи квартиры сторонами заключен не был и основное обязательство денежного характера отсутствует, не основаны на законе. Задатком в данном случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, т. е. продавца и покупателя,

заключить основной договор — договор купли-продажи конкретной квартиры на согласованных условиях в определенный срок. При этом денежным являлось одно из обязательств покупателя по основному договору купли-продажи квартиры, в зачет которого и поступила бы внесенная сумма задатка в случае его заключения. Таким образом, задаток выполнял и платежную функцию (Определение Верховного Суда РФ от 22.07.2008 г. № 53-В08-5).

Аналогичные выводы относительно правовой природы задатка и возможности обеспечения им предварительного договора были сделаны Верховным Судом РФ по другим делам (Определение от 10.03.2009 г. № 48-В08-19, Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.11.2012 г. № 11-КГ12-20).

Омский областной суд по одному из судебных дел не согласился с выводами Куйбышевского районного суда г. Омска от 25 ноября 2014 г. относительно того, что нормы ГК РФ о задатке не могут быть применены к обязательствам, вытекающим из предварительного договора, так как договор купли-продажи квартиры сторонами заключен не был и основное обязательство денежного характера отсутствует. По мнению судебной коллегии Омского областного суда, уплаченная истцом сумма является задатком, которым обеспечивается возникшее из предварительного договора обязательство сторон заключить основной договор — договор купли-продажи конкретной квартиры на согласованных условиях в определенный срок (Апелляционное определение Омского областного суда от 12 февраля 2015 г. по делу № 33-886/2015).

Тюменский областной суд также указал, что ГК РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст. 429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применение при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 381 ГК РФ: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора (Апелляционное определение Тюменского областного суда от 17 ноября 2014 года по делу № 33-6006/2014).

Мурманский областной суд обратил внимание на неправильное толкование норм материального права Первомайским районным судом г. Мурманска. Последний, в частности, пришел к выводу, что соглашение о задатке в счет несуществующих денежных обязательств противоречит гражданскому законодательству, поскольку предварительный договор является договором организационного характера и не может содержать каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом. Вместе с тем, по справедливому мнению Мурманского областного суда, основная цель задатка — предотвратить неисполнение договора. ГК РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора купли-продажи. При уплате задатка по предварительному договору присутствуют три функции, присущие задатку, в том числе платежная, доказательственная и обеспечительная (Апелляционное определение Мурманского областного суда от 3 декабря 2014 г. по делу № 33-3771).

Отсутствие единообразного рассмотрения судебных споров данной категории породило на практике появление предварительных договоров, предусматривающих способы обеспечения исполнения, не предусмотренные действующим гражданским законодательством. Так, в деятельности риелторских агентств часто встречались и встречаются такие предварительные договоры, которые предусматривают передачу будущим покупателем своему контрагенту денежной суммы, которая в случае заключения основного договора засчитывается в счет покупной цены, при этом она не всегда определяется как задаток, но предварительный договор содержит условие о том, что в случае, если договор купли-продажи не будет заключен по вине потенциального покупателя, уплаченная им денежная сумма удерживается продавцом в качестве неустойки (штрафа) за неисполнение обязательства. Другими словами, агентства недви-

жимости включают в предварительные договоры условие о способе обеспечения исполнения обязательства, не предусмотренном ГК РФ, однако с последствиями, аналогичными тем, что установлены для задатка ст. 380, 381 ГК РФ.

Представляется, что такое положение было оправданно и допустимо, поскольку ГК РФ оставляет открытым перечень способов исполнения обязательств. Однако сам подход не решал проблему надежного обеспечения исполнения обязательств, возникающих из предварительного договора.

В этой связи следует положительно оценить последние внесенные в ст. 380 ГК РФ дополнения о том, что задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором. Представляется, что благодаря данным нововведениям будут устранены проблемы, связанные с возвратом задатка по предварительным договорам, судебная практика станет более единообразной, что будет способствовать стабильности гражданского оборота недвижимого имущества.

Библиографический список

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2005. 1860 с.
2. Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. Т. 2. М., 2006. 413 с.
3. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2010. 893 с.
4. Зиновьев И. «Усеченный» задаток. URL: <http://www.advgazeta.ru/rubrics/12/351> (дата обращения: 20.08.2015).
5. Зайцева Т.И., Медведев И.Г. Нотариальная практика: ответы на вопросы. Вып. 3. М.: Инфотропик Медиа, 2010. 400 с.

References

1. Braginsky M.I., Vitryanski V.V. Contract law. Book one: General provisions. M., Statut, 2005, 1860 p. [in Russian].
2. Novitsky I.B. Selected works on civil law: In 2 Vols. Vol. 2. M., 2006, 413 p. [in Russian].
3. Sklovsky K.I. Ownership in civil law. M., Statut, 2010, 893 p. [in Russian].
4. Zinoviev I. «Truncated» deposit. Retrieved from <http://www.advgazeta.ru/rubrics/12/351> (accessed 20.08.2015) [in Russian].
5. Zaytseva T.I., Medvedev I.G. Notarial practice: answers to the questions (Issue 3). M., Infotropik Media, 2010, 400 p. [in Russian].

*N.M. Saveljeva**

FEATURES OF THE CONTENT OF PRELIMINARY CONTRACT OF DWELLING'S PURCHASE AND SALE: SOME THEORETICAL AND PRACTICAL ISSUES

Norms of civil law and law enforcement practice concerning the content of preliminary contract of sale of dwelling are exposed in the article. Particular attention is paid to the condition of the deposit. Tendencies in legal practice after June 1, 2015 are marked.

Key words: preliminary contract, deposit, deposit agreement, contract of sale of dwelling, performance bond.

* *Saveljeva Natalya Mikhailovna* (cl@samsu.ru), Department of Civil and Entrepreneurial Law, Samara State University, 1, Acad. Pavlov Street, Samara, 443011, Russian Federation.