

DOI 10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205

УДК 347.45/47

Шифр научной специальности 12.00.03

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР В ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ КУПИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Т.В. Богданова^{1,2}, Е.Н. Селезнева^{1,3}

¹Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина

392000, Российская Федерация, г. Тамбов, ул. Интернациональная, 33

²Прокуратура Октябрьского района г. Тамбов

392020, Российская Федерация, г. Тамбов, ул. Мичуринская, 5

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4581-9207>, e-mail: Tatbogdanova86@mail.ru

³Дом-музей Г. В. Чичерина – филиал ТОГБУК «ТОКМ»

392000, Российская Федерация, г. Тамбов, ул. Советская, 63

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4978-3598>, e-mail: salution2010@yandex.ru

Аннотация. Посвящено исследованию вопроса конструкции предварительного договора в сделках купли-продажи недвижимого имущества. Определена дефиниция договора купли-продажи недвижимого имущества, проанализированы существенные условия как предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, так и основного договора. Установлено, что заключение предварительного договора и вытекающего из него обязательства заключения основного договора способно дать контрагентам сделки дополнительные способы защиты их прав и законных интересов. Выделено, что предварительный договор продажи недвижимости должен определять условия, устанавливающие предмет и другие условия основного договора. В обратном случае, если существенные условия не определены в договоре, то он считается незаключенным. Проанализирован вопрос режима имущества супругов, вытекающих из заключения предварительного договора, касающегося распоряжения совместной собственностью, приобретенной в браке. Определены последствия, которые могут наступать в случае заключения предварительного договора при отсутствии или возражении одного из супругов. Используются в качестве примеров материалы практики. Так, анализ правоприменительной практики показал, что в настоящее время встречается большое количество нерешенных вопросов, связанных с правовой квалификацией отношений, возникающих из предварительных договоров. Даны предложения по внесению изменений в действующее законодательство Российской Федерации.

Ключевые слова: купля-продажа; предварительный договор; основной договор; недвижимое имущество

Увеличение количества сделок с недвижимостью влечет более частое обращение граждан к заключению предварительного договора как определенно стартового этапа сделки в разных сферах договорного права, в числе которых наиболее часто встречаются договоры купли-продажи недвижимого имущества. Заключение предварительного договора и вытекающего из него обязательства заключения основного договора способно дать контрагентам сделки дополнительные способы защиты их прав и законных интересов.

По основному договору купли-продажи имущества одна сторона берет на себя обязательство передать в собственность другой стороне имущество, а другая сторона обязуется принять это имущество и оплатить его. Договор купли-продажи недвижимости должен содержать существенные условия этой продажи, без которых он будет считаться незаключенным.

Статья 554 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует, что договор продажи недвижимости должен содержать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, которое переходит по указанному договору покупателю, а также его точное местонахождение на соответствующем земельном участке или в составе другого недвижимого имущества¹. Также договор должен содержать цену продаваемого имущества, причем правила определения цены, указанные в пункте 3 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, в отношении такого договора не применяются.

Так, решением Арбитражного суда г. Москвы в удовлетворении искового заявления АО «Промавиатехнологии» к индивидуальному предпринимателю И.М.А. о понуждении заключить договор купли-продажи недвижимости, состоящего из двух объектов под одним кадастровым номером, – отказано. Судом установлено, что между ответчиком и истцом был заключен предварительный договор, в условия которого входило обязательство индивидуального предпринимателя передать в собственность недвижимое имущество, а АО «Промавиатехнологии» принять и оплатить указанное имущество. В соответствии с заключенным предварительным договором после оплаты покупателем недвижимости между сторонами должен был быть заключен основной договор с одновременным прекращением арендных обязательств отчуждаемого имущества путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды. Покупатель внес денежные средства на счет

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

продавца, после чего покупатель в лице АО «Промавиатехнологии» направил в адрес требования заключить основной договор. Ответчик оставил данное уведомление без удовлетворения. Судом установлено, что предварительный договор, заключенный между истцом и ответчиком, не содержал сведений об иной подлежащей передаче в собственность истца недвижимости, то есть земельный участок, примыкающий к зданию, являющийся объектом договора купли-продажи. Согласно положению, изложенному в пункте 3 Информационного письма Президиума ВАС Российской Федерации от 5 мая 1997 г. № 14, вопрос о включении в основной договор условий, не предусмотренных предварительным договором, решается арбитражным судом с учетом конкретных обстоятельств дела². В выписке Единого государственного реестра недвижимости, представленного к материалам дела, в соответствии с кадастровым номером каких-либо прав ответчика на земельный участок не зарегистрировано. Таким образом, суд счел, что между АО «Промавиатехнологии» и индивидуальным предпринимателем изменения в условиях предварительного договора на собственность с включением земельного участка, занятым объектом договора купли-продажи зданием, указанной расписки не имеется и основания внесения изменений в предварительный договор отсутствуют, сославшись на статьи 554, 429, 861 Гражданского кодекса Российской Федерации³.

Другой пример рассматривался в Арбитражном суде Северо-Кавказского округа в г. Краснодаре, куда была подана кассационная жалоба индивидуального предпринимателя с требованием вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на спорные помещения к АО «Ставропольтехмонтаж» по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества. Ранее в решении суда первой инстанции ему было отказано в удовлетворении исковых требований, мотивированных выводом, что объекты купли-продажи не могут быть идентифицированы. Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа пришел к выводу, что фактически претензии истца сводятся к разделу АО земельного участка, который, по мнению покупателя, подлежит передаче вместе с объектами недвижимости. Установлено, что

² Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 № 14 // Вестник ВАС РФ. 1997. № 7.

³ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 04.04.2018 № А40-128028/17-23-1129. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/C9HzQwUBc9QX/> (дата обращения: 25.03.2020).

согласно предварительному договору обязательства покупателя по оплате и стоимости объектов недвижимости выполнены. Спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик на правах собственности. В предварительном договоре купли-продажи указано, что при передаче продавцом объекта недвижимости покупателю не позднее трех дней после завершения выделения продавцом объекта недвижимости в отдельный объект. Покупатель утверждал, что выделение состоялось и продавец уклоняется от регистрации основного договора по передаче прав собственности на недвижимость. Опираясь на нормы пункта 1 статьи 552 и статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи здания покупателю одновременно с передачей права собственности на здания передаются права на земельный участок, находящийся под такой недвижимостью. В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, указанными в пункте 61 Постановления от 29 апреля 2010 г. № 10/22, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации сделки и перехода прав собственности⁴. С учетом разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.07.2011 г. № 54, если сторонами заключен предварительный договор, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием предварительной оплаты⁵. Такой иск подлежит удовлетворению в случае, если суд установит, что спорное имущество имеется в натуре и им владеет ответчик.

⁴ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 // Бюллетень ВС РФ. 2010. Июль. № 7.

⁵ О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

Согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации для индивидуализации предмета продажи имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера недвижимости. В предварительном договоре, заключенным между индивидуальным предпринимателем и акционерным обществом, указаны данные об участке и инвентарные номера помещений, а также их площадь, и в приложении имеются технические паспорта с их экспликацией, сторонами идентификации предмета договора. Исследовав материалы дела, Арбитражный суд пришел к выводу, что суды первой инстанции неполно установили обстоятельства дела, а у суда кассационной инстанции отсутствуют полномочия по установлению новых обстоятельств, в связи с чем судебные акты подлежали отмене, дело отправлено на новое рассмотрение⁶.

Таким образом, предварительный договор продажи недвижимости должен определять условия, устанавливающие предмет и другие условия основного договора. В обратном случае, если существенные условия не определены в договоре, то он считается незаключенным.

Внимания заслуживает вопрос режима имущества супругов, проистекающих из заключения предварительного договора, касающегося распоряжения совместной собственности, приобретенной в браке. Из смысла статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации следует, что при оформлении одним из супругов сделки по купле-продаже недвижимости необходимо наличие согласия другого супруга⁷. В противном случае сделка по купле-продаже недвижимого имущества может быть признана недействительной, при этом правовые последствия для супруга, нарушившего права другого, будут неблагоприятными. В отношении самой сделки купли-продажи недвижимого имущества отсутствие согласия одного из супругов ставит серьезные неприятности для возникшего обязательства. Но какие же последствия могут наступать в случае заключения предварительного договора при отсутствии или возражении одного из супругов?

Институт предварительного договора предусматривает право судебного принуждения уклоняющейся стороны к его исполнению. И в то же время отсутствуют нормативно-правые предпосылки, определяющие, что право судебного принуждения к исполнению договора

⁶ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа арбитражного суда кассационной инстанции от 29.10.2018 № А63-17016/2017. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Ab6wQLnqu6UL/> (дата обращения: 25.03.2020).

⁷ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 06.02.2020) // Российская газета. 1996. 27 янв. № 17.

может быть зависимо от согласия одного из супругов на совершение основной сделки. Таким образом, в случае отказа другого супруга дать согласие на распоряжение имуществом, что входит в обязательство предварительного договора, контрагент сделки имеет право требовать исполнения предварительного договора. Примером подобного правоотношения может служить Апелляционное определение Красноярского суда от 17 декабря 2012 г. по делу 33-10928/2012. Частное лицо обратилось с иском к своей супруге о признании недействительным предварительного договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что ответчица без его согласия заключила с другим лицом предварительный договор купли-продажи, передав продавцу задаток. В апелляционной жалобе истец просил отменить решение суда первой инстанции, которым отказано в удовлетворении его требований. Его супругой были поданы возражения с просьбой оставить решение без изменения. Суд установил, что истец не давал согласие в нотариальной форме на заключение предварительного договора. На день принятия обжалуемого решения основной договор купли-продажи заключен не был. Оспариваемый предварительный договор не является сделкой по распоряжению общим нажитым имуществом и не требует получения нотариального согласия другого супруга. Относительно задатка, переданного продавцу недвижимости, суд определил, что, исходя из норм статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, предполагается наличие согласия на распоряжение общими денежными средствами. Но истец не предоставил доказательств распоряжения супругой денежными средствами в качестве задатка, переданного продавцу. А согласно показаниям свидетелей осмотр вышеуказанной недвижимости в целях покупки супруги производили вместе, и истец присутствовал при передаче задатка и согласовании о цене недвижимости. Изучив все материалы дела, судебная коллегия решение первой судебной инстанции оставила без изменений⁸.

Таким образом, исходя из изучения судебных решений, становится очевидным, что согласие супруга не требуется на стадии подписания предварительного договора. Но если продавец отказывается исполнить договорные обязательства предварительного договора, то он может сослаться на отсутствие согласия своего супруга, тем самым уклоняясь от заключения сделки, как на обстоятельство, не зависящее от него и доказывающее отсутствие вины продавца и в той же мере освобож-

⁸ Апелляционное определение Красноярского суда от 17.12.2012 № 33-10928/2012. URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/29536691> (дата обращения: 25.03.2020).

дающее его от ответственности. Отказ супруга от заключения сделки ставит покупателя в положение слабой стороны предварительного договора, поэтому его интерес в исполнении договорных условий должен быть обеспечен необходимым образом. Изложенные доводы наводят на необходимость получения согласия от супруга на момент подписания предварительного договора участниками соглашения купли-продажи недвижимости или отчуждения иным способом объекта недвижимого имущества. Добавление в текст предварительного договора как условия согласия супруга продавца имущества и последующего его нотариального заверения будет являться дополнительной гарантией для реализации правовых отношений сторон предварительного договора купли-продажи недвижимости.

Учитывая изложенное, анализ правоприменительной практики показал, что в настоящее время встречается много нерешенных вопросов, связанных с правовой квалификацией отношений, возникающих из предварительных договоров, реализацией обеспечительной функции данной договорной конструкции, а также применению норм материального права к указанным правоотношениям.

Предварительный договор купли-продажи недвижимости должен обязательно содержать условия, устанавливающие предмет и другие условия основного договора. Кроме того, получение согласия супругов требуется уже на момент заключения предварительного договора, причем лучше это согласие оформлять с условием последующего его нотариального удостоверения, такой подход придаст большую уверенность в имущественных отношениях по передаче собственности. Наличие указанных обстоятельств снижает правовую эффективность модели предварительного договора и не позволяет участникам правоотношений использовать все преимущества и возможности конструкции в полном объеме.

Поступила в редакцию 16.04.2020 г.

Поступила после рецензирования 17.05.2020 г.

Принята к публикации 26.06.2020 г.

Информация об авторах

Богданова Татьяна Васильевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Института права и национальной безопасности. Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация; помощник прокурора. Прокуратура Октябрьского района, г. Тамбов, Российская Федерация.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4581-9207>, e-mail: Tatbogdanova86@mail.ru

Селезнева Елена Николаевна – магистрант 2 курса. Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация; старший научный сотрудник. Дом-музей Г.В. Чичерина – филиал ТОГБУК «ТОКМ», г. Тамбов, Российская Федерация.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4978-3598>, e-mail: salution2010@yandex.ru

Для цитирования

Богданова Т.В., Селезнева Е.Н. Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы государства и права. 2020. Т. 4. № 14. С. 197-205. DOI 10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205

DOI 10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205

PRELIMINARY AGREEMENT IN THE PURCHASE AND SALE'S OBLIGATIONS OF REAL ESTATE

T.V. Bogdanova^{1,2}, E.N. Selezneva^{1,3}

¹ Derzhavin Tambov State University

33 Internatsionalnaya St., Tambov 392000, Russian Federation

²The Prosecutor's Office of the Oktyabrsky District

5 Michurinskaya St., Tambov 392020, Russian Federation

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4581-9207>, e-mail: Tatbogdanova86@mail.ru

³G.V. Chicherin House-Museum – Branch of Tambov Regional State Budgetary Institution of Culture “Tambov Regional Museum of Local Lore”

63 Sovetskaya St., Tambov 392000, Russian Federation

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4978-3598>, e-mail: salution2010@yandex.ru

Abstract. This work is devoted to the study of a preliminary agreement formation in real estate purchase and sale transactions. We give a definition of real estate purchase and sale agreement and analyze the essential terms of both the preliminary real estate purchase and sale agreement and the main agreement. We establish that the conclusion of a preliminary agreement and the resulting obligation to conclude the main agreement can give the counterparty of the transaction additional ways to protect their rights and legitimate interests. We emphasize that the preliminary purchase and sale agreement of real estate must specify conditions that establish the subject and other conditions of the main agreement. In the opposite case, if the essential conditions are not defined in the agreement, it is considered not concluded. We analyze the issue of spouses' property regime of arising from the conclusion of a preliminary agreement concerning the disposal of joint property acquired in marriage. We determine the consequences that may occur in the event of a preliminary agreement if one of the spouses is absent or objects. We use practice materials as examples. Analysis of law enforcement practice shows that currently there are a large number of unresolved issues related to the legal qualification of relations arising from preliminary agreements. The work offers

suggestions for making changes to the current legislation of the Russian Federation.

Keywords: purchase and sale; preliminary agreement; main agreement; real estate

Received 16 April 2020

Reviewed 17 May 2020

Accepted for press 26 June 2020

Information about the authors

Bogdanova Tatyana Vasilyevna – Candidate of Jurisprudence, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law Department of Law and National Security Institute. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation; Prosecutor Assistant. The Prosecutor's Office of the Oktyabrsky District, Tambov, Russian Federation.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4581-9207>, e-mail: Tatbogdanova86@mail.ru

Selezneva Elena Nikolayevna – Second-Year Master's Degree Student. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation; Senior Research Assistant. G.V. Chicherin House-Museum – Branch of Tambov Regional State Budgetary Institution of Culture “Tambov Regional Museum of Local Lore”, Tambov, Russian Federation.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4978-3598>, e-mail: salution2010@yandex.ru

For citation

Bogdanova T.V., Selezneva E.N. Predvaritel'nyy dogovor v obyazatel'stvakh kupli-prodazhi nedvizhimosti [Preliminary agreement in the purchase and sale's obligations of real estate]. *Aktual'nye problemy gosudarstva i prava – Current Issues of the State and Law*, 2020, vol. 4, no. 14, pp. 197-205. DOI 10.20310/2587-9340-2020-4-14-197-205 (In Russian, Abstr. in Engl.)