

СЛУЧАИ ОБМЕНОВ

Удостоверение предварительных договоров

В МОЕЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ РАБОТЕ Я ИСПОЛЗУЮ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРА БОЛЕЕ ШЕСТИ ЛЕТ. ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ТЕМ, ЧТО СТОРОНЫ МОГУТ НЕ ТОЛЬКО ЗАФИКСИРОВАТЬ СВОИ ДОГОВОРЕННОСТИ, НО В СЛУЧАЕ ИХ НЕВЫПОЛНЕНИЯ ИМЕЮТ ПРАВО НА СУДЕБНУЮ ЗАЩИТУ. ПОЭТОМУ КЛИЕНТЫ, УЗНАВ О ВОЗМОЖНОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА, ОХОТНО ЕГО ЗАКЛЮЧАЮТ. ПРИ УДОСТОВЕРЕНИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ СЛЕДУЕТ ИМЕТЬ В ВИДУ РЯД МОМЕНТОВ, О КОТОРЫХ БУДЕТ СКАЗАНО НИЖЕ

СЛУЧАИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ДОГОВОРОВ

Эти случаи определены пунктом 1 статьи 429 ГК РФ: “По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор)”. Таким образом, предварительный договор предшествует основному договору. Это договор о договоре. Поэтому нельзя удостоверить предварительный договор на совершение ка-

ких-либо действий, например, на обмен жилыми помещениями, совершаемом в соответствии с жилищным законодательством. Наиболее часто удостоверяются предварительные договоры на заключение в будущем договоров купли-продажи и мены недвижимости. О таких договорах дальше и будет идти речь.

УСЛОВИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие определить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

При удостоверении *предварительных договоров о заключении в будущем договоров отчуждения недвижимости* необходимо указывать предмет договора подробно, то есть описать недвижимость с указанием адреса. Удостоверение предварительных договоров возможно в том случае, когда недвижимость имеется в собственности стороны, которая обязуется ее продать, или сторона имеет реальную возможность на получение ее в собственность (например, в порядке приватизации или в порядке наследования). Поэтому целесообразно при удостоверении предварительных договоров убедиться в принадлежности недвижимости либо отразить в договоре обязанность стороны получить в собственность имущество, которое впоследствии будет им отчуждаться.

При заключении *предварительного договора о продаже в будущем недвижимости* стороны должны обязательно обговорить продажную цену недвижимости, а *предварительного договора о мене имущества* — оценку обмениваемого имущества и доплату или указание о равноценности мены. *Указание срока, в который стороны должны заключить основной договор, не являет-*

Обмен опытом

ся существенным условием предварительного договора. Если срок не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Однако практика показывает, что стороны всегда оговаривают срок заключения основного договора, так как годичный срок – это довольно длительный срок, стороны же, как правило, заключают основные договоры гораздо раньше. Кроме того, указание срока целесообразно еще и потому, что это будет дисциплинировать стороны в исполнении предварительного договора.

ПОСЛЕДСТВИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

Удостоверяя предварительный договор, нотариус обязан разъяснить последствия предварительного договора, в частности, право каждой из сторон на обращение в суд с требованием о понуждении к заключению основного договора. При этом необходимо разъяснить положения пункта 6 статьи 429 ГК РФ, предусматривающей прекращение обязательств, предусмотренных предварительным договором, если в обусловленный предварительным договором срок стороны не заключат основной договор либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Отсюда следует вывод, что если потерпевшая сторона не направила другой стороне предложение о заключении основного договора в указанный срок, то обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора она не сможет, так как обязательства по предварительному договору прекращаются по истечении срока, в который стороны должны были заключить договор.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

Поскольку предварительный договор – это один из видов гражданско-правовых договоров, накладывающий обязательства на сто-

роны, возникает вопрос о возможности его обеспечения.

Задаток невозможно применить в качестве обеспечения предварительного договора по следующему основанию:

В соответствии со статьей 380 ГК РФ “задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения”. Таким образом, задатком может быть обеспечено исполнение только денежных обязательств, возникающих из договоров. Предварительный договор не является денежным обязательством, а является обязательством по заключению в будущем договора купли-продажи (мены с доплатой), по которым возникают денежные обязательства. Проблема невозможности применения задатка в качестве способа обеспечения обязательства была обсуждена на методическом совете Читинской областной нотариальной палаты почти год назад и доведена до сведения нотариусов области. Хотя, к сожалению, и до настоящего времени имеются случаи удостоверения предварительных договоров с задатком, а порой и соглашений о задатке в “голом” виде – без основного обязательства.

Из предусмотренных ГК РФ способов обеспечения обязательств можно применить такой способ, как *неустойка*. Кроме того, в соответствии со статьей 329 ГК РФ стороны могут предусмотреть договорной способ обеспечения предварительного договора. Например, таким способом может выступать установленная сторонами компенсация в денежной форме. В прилагаемых образцах предварительных договоров применяются эти способы обеспечения. Они сконструированы по типу соглашения о задатке, но в отличие от него дают возможность предусматривать иной размер штрафных санкций и компенсации. Преимущество способа обеспечения в виде компенсации по сравнению с неустойкой заключается в том, что в соответствии со статьей 333 ГК РФ суд может уменьшить размер неустойки, тогда как снижение размера компенсации невозможно.

ОБМЕНИ ОБЪЕКТОВ

Образец

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

г. Чита, пятое января двухтысячного года

Мы, Мурина Татьяна Ивановна, проживающая по адресу: г. Чита, ул. Багульная, д. 3, кв. 1, с одной стороны, и Сизиков Петр Петрович, проживающий по адресу: г. Чита, ул. Строителей, д. 1, кв. 48, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Мы, Мурина Т.И. и Сизиков П.П., договорились, что заключим в будущем договор купли-продажи квартиры по адресу: г. Чита, ул. Багульная, д. 3, кв. 1, * принадлежащей Муриной Т.И. (Второй вариант – читать после* – которую Мурина Т.И. получит в собственность в порядке наследования имущества умершего отца Мурина И.В. При этом Мурина Т.И. гарантирует, что она является единственным наследником; иных препятствий к получению наследства не имеется).

2. Стороны договорились, что купля-продажа квартиры будет произведена на следующих условиях:

– договор будет заключен нотариально в срок до 1 июля 2000 г.;

– продажная цена квартиры будет составлять 67 000 (шестьдесят семь тысяч) рублей. Продажная цена является окончательной и изменению не подлежит;

Сизиков П.П. уплачивает при подписании настоящего договора аванс* в сумме 20 000 (двадцать тысяч) рублей в счет платежей по предстоящему договору купли-продажи; – остальная сумма 47 000 (сорок семь тысяч) рублей будет уплачена покупателем продавцу при подписании договора купли-продажи.

Остальные условия договора купли-продажи будут оговорены непосредственно в нем.

3. В случаях, когда одна из сторон по настоящему предварительному договору будет уклоняться от заключения договора купли-продажи, другая сторона вправе обратиться в суд о понуждении его к заключению договора.

4. Обязательства заключить договор купли-продажи, предусмотренные настоящим предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны исполнить обязательства, они не будут исполнены, либо одна из сторон не направит другой стороне предложение исполнить обязательство.

Вариант 1

5. В соответствии со ст. 330 ГК РФ стороны устанавливают следующую неустойку за неисполнение условий предварительного договора:

– в случае неисполнения договора по вине Муриной Т.И. она обязана возвратить полученный аванс, уплатить неустойку в размере суммы аванса, а также возместить убытки в полном объеме;

– в случае неисполнения договора по вине Сизикова П.П. он обязан уплатить неустойку в размере уплаченного аванса в счет продажной цены по предстоящему договору купли-продажи квартиры, а также возместить понесенные убытки в полном объеме.

Вариант 2

5. В соответствии со ст. 395 ГК РФ стороны предусматривают в качестве договорного способа обеспечения уплаты следующей компенсации за неисполнение условий предварительного договора:

– в случае неисполнения договора по вине Муриной Т.И. она обязана возвратить полученный аванс и уплатить компенсацию в сумме 20 000 (двадцать тысяч) рублей;

– в случае неисполнения договора по вине Сизикова П.П. полученный Муриной Т.И. аванс в качестве компенсации остается у нее.

6. Последствия, предусмотренные п. 5, применяются, если стороны не воспользуются правом обращения в суд с понуждением к заключению договора купли-продажи.

7. В случае обоюдного отказа сторон от заключения договора купли-продажи или невозможности его исполнения по причинам, не зависящим от сторон, Мурина Т.И. обязана возвратить Сизикову П.П. полученный ею аванс.

8. Содержание ст. 429 ГК РФ, права и обязанности, смысл, значение, а также последствия настоящей сделки сторонам разъяснены.

9. Расходы по удостоверению настоящего договора несут стороны поровну.

10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса г. Читы Артемьевой Н.В., ул. Курнатовского, д. 7, два других выдаются сторонам.

11. Настоящий договор прочитан сторонам вслух.

Подписи

Удостоверительная надпись нотариуса

Н. Артемьева,
нотариус, г. Чита

* Аванс, в отличие от задатка, не является способом обеспечения исполнения договора, поскольку в случае неисполнения обязательства он подлежит возврату, и не более того.