



УДК 347

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ С УСЛОВИЕМ ОБРАТНОГО ВЫКУПА

Кириченко Юрий Александрович**Панфилова Виктория Андреевна**

студенты

Института Прокуратуры,

Саратовская государственная юридическая академия, г. Саратов

Аннотация. В настоящей статье автором исследуются актуальные проблемы договора купли-продажи с условием обратного выкупа: анализируются вопросы надлежащего исполнения данного договора, защищенности правового статуса каждой из сторон. В результате чего автор приходит к выводу о необходимости совершенствования законодательства.

Ключевые слова: гражданское право, договор купли-продажи, обратный выкуп, правовое положение сторон.

Одним из наиболее часто встречаемых на практике и наиболее разработанных в доктрине гражданского права договоров является купля-продажа, регламентированная главой 30 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) [2]. Подобное положение договора купли-продажи на современном российском рынке продаж обуславливает необходимость и важность рассмотрения его специфических характеристик, позволяющих обезопасить правовое положение сторон договора [5, с. 172].

Особый интерес представляет договор купли-продажи с условием обратного выкупа, который предусматривает соглашение сторон о предоставлении опциона на заключение договора. Благодаря подобному соглашению продавец через определенное время (или с наступлением некоторых обстоятельств) обладает правом выкупа некогда принадлежащего ему имущества или заключения договора купли-продажи с иным лицом на выкуп первоначального имущества у нового обладателя (покупателя). Подобная возможность закреплена в действующем российском гражданском законодательстве: ст. 429.2 ГК РФ [3].

Однако достаточно часто на практике случается следующее: покупатель по первоначальному договору купли-продажи обжалует действия продавца в судебном порядке, указывая на их незаконность ввиду того, что целью заключения такого договора было желание продавца «сэкономить» на содержании данного имущества у себя. Суды признают такой договор в качестве ничтожной сделки со всеми вытекающими из содержания ст. 167 ГК РФ последствиями. В результате чего оказывается, что права продавца практически полностью не



защищены

[6, с. 907].

Договор купли-продажи с условием обратного выкупа обладает и иными недостатками, к которым целесообразно относить:

- трудности в установлении точной остаточной стоимости имущества через несколько лет (требуется работа профессионального оценщика);
- перед продажей имущество должно быть тщательным образом проверено и составлен акт его состояния, что обеспечивает невозможность заявления в дальнейшем покупателем претензий касательно ненадлежащего состояния полученного имущества (а, следовательно, и уменьшение стоимости при его выкупе);
- необходимость несения значительных финансовых расходов на юридическое оформление договора с подобными неординарными условиями, на его надлежащую транспортировку и хранение при необходимости.

В результате чего фактически происходит ситуация, когда продавец в убыток себе заключает договоры купли-продажи с условием обратного выкупа имущества, реализация которого, заранее известно, не принесет ему дополнительного дохода. Напротив, могут возникнуть дополнительные налоговые обязательства или ухудшение его места, занимаемого на общем рынке труда.

Договор купли-продажи с условием обратного выкупа целесообразно рассматривать в качестве специфичной формы кредитования лиц: в замен обычной процедуры взятия кредита, лицо продает собственное имущество по одной цене, а в дальнейшем приобретает по более высокой цене (например, были проведены ремонтные работы имущества и повысилась эффективность его действия). Разница между данными ценами фактически является оплатой совершенного финансирования продавца покупателем.

Однако поскольку в результате заключения договора купли-продажи с условием обратного выкупа лицо теряет статус собственника имущества, подобный договор носит алеаторный характер. Это связано с тем, что условие об обратном выкупе имущества существует исключительно в договоре: ни один регистрирующий орган на сегодняшний день в собственных выписках не указывает, что в отношении имущества заключен договор с условием обратного выкупа, следовательно, никаких обременений официальные документы на данное имущество не фиксирует.

В результате чего, покупатель по первоначальному договору купли-продажи не ограничен правом на продажу такого имущества другим лицам. Действующее российское законодательство не предусматривает возможности первоначального продавца оспорить совершенную сделку или истребовать имущество от добросовестного покупателя.



Единственным возможным на сегодняшний день способом защиты прав продавца является обращение в суд с иском о признании заключенного договора купли-продажи с условием обратного выкупа притворной сделкой, за которой, на самом деле, находится соглашение о залоге. Очевидно, что доказывание данного факта – достаточно затруднительный процесс.

Либо в договоре купли-продажи с условием обратного выкупа должно быть зафиксировано положение, предусматривающее обязанность покупателя, продавшего переданное ему имущество, возвратить продавцу разницу между ценой повторной продажи и ценой обратного выкупа [1].

Существующую в области практики применения законодательства в исследуемой области проблему осложняет и существующая сегодня нестабильная геополитическая ситуация на международной арене: иностранные лица, осуществляющие деятельность на территории Российской Федерации, всё чаще предусматривают возможность права обратного выкупа имущества, переданного в собственность российского менеджера или иного доверенного лица. Имея право в любой момент выкупить принадлежащее ему имущество и прекратить осуществление деятельности на российской территории, иностранное лицо способно оказать негативное воздействие на экономическую систему России [4].

Исходя из всего вышеизложенного, нам представляется возможным констатировать следующее: несмотря на значимость договора купли-продажи для обеспечения надлежащего оборота имущества, на сегодняшний день существуют определенные проблемы, касающиеся некоторых его видов.

Прежде всего наиболее проблема практика разрешения споров, связанных с исполнением договора купли-продажи с условием обратного выкупа. Продавец по договору находится в крайне незащищенном состоянии, а цель заключения подобного договора в отдельных случаях не оправдывает затраченные на это средства.

Для разрешения указанных в настоящем исследовании проблем наиболее оптимальным, на наш взгляд, является комплексное внесение изменений в гражданское законодательство и разъяснение отдельных положений Верховным Судом Российской Федерации, что обеспечит наибольшую степень защиты правового положения сторон договора.

Список литературы:

1. Бычков А. Продажа с обратным выкупом. Как сохранить имущество // Договоры. – 2019. – № 5. – С.-.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; 2023. – № 31 (Часть III). – Ст. 5765.



3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2024. – № 12. – Ст. 1572.
4. Кузнецова А., Лебец Е. Опционы на обратный выкуп: риски, новая регуляторная нагрузка, практические рекомендации // Корпоративное право. – 2023. – С.-.
5. Манько О. В., Мурадян А. А., Корнеев А. А. Актуальные проблемы договора купли-продажи будущей недвижимости // Международный научно-исследовательский журнал. – 2021. – № 7 (109). – С. 171-174.
6. Токов Н. А. Актуальные конструкции опционного договора // Экономика и социум. – 2019. – № 11 (66). – С. 905-910.