

## Решения рабочих ситуаций от юристов компаний

Уважаемые читатели! Поделитесь своей профессиональной юридической проблемой, и коллеги, имеющие опыт разрешения аналогичных ситуаций, предложат свои варианты решения. Ждем вопросы по адресу: [inbox@lawyercom.ru](mailto:inbox@lawyercom.ru).

### Вопрос о задатке в предварительном договоре является дискуссионным

**?** Спрашивает Лилия Максимова, старший юрист-консультант, г. Красноярск: При оформлении предварительного договора купли-продажи недвижимости было подписано также соглашение о задатке, контрагент (будущий покупатель) его заплатил. Если основной договор не будет заключен по причине отказа нашей компании (продавец), то сможет ли покупатель взыскать с нас задаток в двойном размере? Я полагаю, что в предварительном договоре задаток недопустим и мы максимум должны будем вернуть только саму сумму задатка.

Мнением делится руководитель направления налогового права, финансов и кредита юридической фирмы «Частное право» Елена Муратова:

Подавляющее большинство судов придерживается мнения, что использовать задаток в качестве обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору невозможно. Тем самым, даже если договор не будет заключен по вине продавца, покупатель не сможет применить правило о возврате двойной суммы задатка (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Объясняется это тем, что задатком может обеспечиваться исполнение денежного обязательства

по заключенному договору, если должником по нему является (будет являться) сторона, передавшая задаток. Поскольку до заключения основного договора денежных обязательств между сторонами не возникает (предварительный договор их не порождает), соглашение о задатке в счет предполагаемых (возможных) будущих денежных обязательств противоречит понятию задатка (определения Высшего арбитражного суда от 08.12.11 № ВАС-13031/11, от 03.03.10 № ВАС-2121/10, постановления Президиума Высшего арбитражного суда от 19.01.10 № 13331/09, федеральных арбитражных судов Восточно-Сибирского округа от 29.03.11 по делу № А78-2603/2010, Волго-Вятского округа от 27.01.11 по делу № А82-16051/2009, от 28.06.11 по делу № А82-11940/2009). В таких случаях сумма задатка взыскивается как неосновательное обогащение.

Несмотря на сложившуюся в целом практику, вероятность взыскания задатка в двойном размере и по предварительному договору не исключена. Хотя она и минимальна, но встречаются решения, в которых суды допускают использование задатка в качестве обеспечения обязательств по предварительному договору и взыскивают внесенный по предварительному договору платеж в двойном размере (определения Высшего арбитражного суда от 15.10.08 № 12885/08, от 24.10.11 № ВАС-13201/11).

## Если сделка передачи вклада в уставный капитал недействительна, доля переходит к ООО

**?** Спрашивает Владимир Попов, юрист, г. Оренбург: Один из учредителей ООО (юридическое лицо), который при создании общества внес вклад в уставный капитал не деньгами, а иным имуществом, в настоящее время находится в процедуре банкротства. Его конкурсный управляющий оспорил сделку по внесению вклада в уставный капитал ООО, и суд признал эту сделку недействительной, обязав вернуть учредителю имущество, переданное в уставный капитал. Означает ли это, что данный учредитель на основании судебного решения больше не является участником ООО или требуется принять решение общего собрания о его исключении из состава участников? Как быть с уставным капиталом ООО в части доли данного учредителя?

Мнением делится Алексей Васильев, юрист Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»:

В этой ситуации нужно разграничивать процесс признания сделки недействительной и корпоративные процедуры. Если судом одновременно с принятием решения о недействительности сделки не решен вопрос о принадлежности компании-банкроту доли в уставном капитале, это может служить основанием для отправления дела на новое рассмотрение (постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.11.11 по делу № А73-17312/2009). В то же время такое решение само по себе не может являться основанием для лишения компании-банкрота прав участника.

Статья 10 Федерального закона от 08.02.98 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – закон № 14-ФЗ), говорящая об исключении участника, в приведенной ситуации вряд ли применима. Для ее при-

менения требуется установление указанных в ней обстоятельств и негативных последствий, таких как грубое нарушение участником своих обязанностей, действия (бездействия) участника, которые делают невозможной деятельность компании или существенно ее затрудняют. Исключение подразумевает выплату действительной стоимости доли исключаемого участника с зачетом его долга по оплате доли.

Во-первых, поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, приобретенная доля считается неоплаченной и подлежит возврату компании (п. 3 ст. 16 закона № 14-ФЗ, постановление ФАС Дальневосточного округа от 07.11.11 по делу № А73-17312/2009). Во-вторых, можно применить по аналогии норму пункта 3 статьи 15 закона № 14-ФЗ: досрочная утрата компанией права пользования имуществом, переданного для оплаты доли, компенсируется участником денежным эквивалентом. На это ориентирует и логика пункта 2 статьи 25 закона № 14-ФЗ: при обращении взыскания на долю участника в уставном капитале по долгам участника компания вправе выплатить кредиторам действительную стоимость доли участника.

Если участник не предоставит денежной компенсации, то доля в силу закона переходит к компании (по аналогии с абз. 3 п. 3 ст. 15 закона № 14-ФЗ), которая может ее реализовать участникам, третьим лицам (п. 4 ст. 24 закона № 14-ФЗ) либо погасить с уменьшением уставного капитала на величину номинальной стоимости этой доли (п. 5 ст. 24 закона № 14-ФЗ).

Переход неоплаченной доли может быть оформлен решением компании (например, в виде протокола общего собрания или решения единственного участника) о переходе доли к компании в связи с ее неоплатой участником. Если доля не будет реализована, компания обязана уменьшить уставный капитал. Имущество, переданное в оплату доли, возвращается участнику-банкроту в порядке реституции на основании судебного решения (ст. 167 ГК РФ).