

Кейс № 6. Привязывать срок заключения основанного договора к сроку ввода объекта в эксплуатацию рискованно, т.к. это может повлечь прекращение обязательств по предварительному договору

1. Постановка проблемы. В соответствии с п. 2 ст. 191 ГК установленный сделкой срок может определяться календарной датой или истечением периода времени, а также указанием на событие, **которое должно неизбежно наступить**.

В предварительных договорах достаточно часто стороны формулируют в качестве срока, в течение которого должен быть заключен основной договор, условие о том, что основной договор подлежит заключению в течение определенного времени в зависимости от срока окончания строительства объекта (получения свидетельства о государственной регистрации в кадастровом агентстве и т.п.).

Поскольку заключение основного договора при подобных условиях зависит от действий одной из сторон, в практике возникает очень много споров по вопросу законности подобного рода условий.

2.1. Вывод суда. В Предварительном договоре Истец и Ответчик определили, что основной договор аренды подлежит заключению в течение 30 календарных дней от даты государственной регистрации арендодателем права собственности на здание торгового центра.

В соответствии с положениями Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества осуществляется на основании заявительного принципа.

Следовательно, получение ответчиком свидетельства о государственной регистрации права собственности напрямую зависит от его воли и действий.

На момент рассмотрения настоящего спора указанный объект не введен в эксплуатацию, и соответствующее право Ответчика на него в установленном порядке не зарегистрировано.

При таких обстоятельствах, срок заключения основного договора нельзя признать согласованным.

2.1. Вывод суда по иному делу.

Поскольку срок заключения основного договора аренды стороны определили при наступлении конкретного события – открытия Многофункционального комплекса, которое **произошло** с 01.08.2014, суд приходит к выводу о том, что срок предварительного договора сторонами согласован.

3. Что это значит. Условие о сроке заключения основного договора будет достоверно согласовано в случае указания на конкретную календарную дату.

Исходя из выводов вышеуказанных судебных постановлений, можно сделать вывод о том, что судебная практика идет по пути признания согласованным срока заключения основного договора при указании на событие, зависящее от действий сторон или третьих лиц, **если такое событие уже наступило**.

В случае если такое событие не наступило, сохраняется риск признания подобного рода условий несогласованными, что влечет применение законодательного правила о том, что основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (п. 4 ст. 399 ГК).

Это может привести к тому, что заинтересованная в заключении основного договора сторона не сможет понудить другую сторону к заключению договора в судебном порядке.

4. Что можно сделать:

Поскольку судебная практика по указанному вопросу носит неоднозначный характер, в целях избежания возможных споров в качестве срока заключения основного договора устанавливать конкретную календарную дату. При этом стороны вправе предусмотреть в предварительном договоре механизм продления такого срока в одностороннем порядке.

