



www.imac.ru

129110, Москва, Олимпийский проспект, д. 18/1  
тел.: +7(495) 931-98-98, факс: +7(495) 626-58-31  
e-mail: info@imac.ru

Исх. № 01-ИП-23/01 от 23.01.2008

Клиентам компании IMAC  
Участникам рынка коллективных инвестиций

Экспертное мнение по использованию  
предварительных договоров при  
управлении активами закрытых ПИФов  
категории недвижимости

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В целях информирования Клиентов компании IMAC о практике доверительного управления закрытыми паевыми инвестиционными фондами и в связи с поступающими запросами об использовании предварительных договоров при управлении активами закрытых ПИФов категории недвижимости сообщаем следующее.

В качестве одного из способов получения денежных средств в счет продажи объекта недвижимости, но до его передачи (в том числе, в связи с тем, что объект еще не поступил в состав активов фонда) на рынке получили распространение предварительные договоры, по условиям которых будущий покупатель объекта недвижимости оплачивает денежные средства будущему продавцу объекта, то есть управляющей компании закрытого ПИФа (в том числе, в форме задатка, зачастую в крупном размере - вплоть до 100% от цены будущего договора купли-продажи объекта).

Такая практика является недопустимым явлением с точки зрения гражданского законодательства и может повлечь негативную реакцию со стороны государственного регулятора и иных органов власти. Заключение такого рода договоров является рискованным с правовой позиции.

Предварительный договор по российскому гражданскому праву (ст. 429 ГК РФ) – это организационный договор, предполагающий возникновение взаимных прав и обязанностей, предметом которых является заключение основного договора в будущем (например, договора купли-продажи). То есть предварительный договор предполагает не обмен имущественными ценностями, а лишь закрепление взаимных обязательств сторон заключить в будущем основной договор. Организационный договор не порождает обязательств по передаче имущества или денежных средств, соответственно нет обязательств, которые могли бы быть обеспечены задатком.

Более того, характер организационного договора не позволяет передавать на его основании какие-либо денежные средства или иные активы, поскольку это будет свидетельствовать о возникновении обязательств, являющихся частью основного (то есть будущего) договора. Особенно рискованным с правовой точки зрения такой договор будет, если предметом будущего договора является отчуждение жилой недвижимости, поскольку требуется его регистрация в органах Федеральной регистрационной службы, которая не осуществляется (хотя денежные средства от будущего покупателя, зачастую физического лица, получают).

Таким образом, компания IMAC рекомендует своим Клиентам, а также иным участникам рынка не использовать предварительные договоры в качестве основания для передачи денежных средств в счет будущей продажи объектов недвижимости или иных активов.

**С уважением,  
Компания IMAC**