

от 23 января 2017 года

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу

Стоимость окончательная и изменению не подлежит



Для кого (для каких случаев):

Для случаев неизменности цены договора

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Около двух миллионов рублей

Схема ситуации: Ситуация простая – дальше некуда. Покупатель решил прикупить недвижимости у Продавца. Определились со стоимостью. Записали в договор пункт 3.1: «Указанная стоимость установлена соглашением сторон и является окончательной и изменению не подлежит». А дальше начались чудеса. Сначала в договор вбили пункт 2.1.5. «В соответствии с пунктом 2.1.5. договора продавец обязан своими силами и средствами ... обеспечить монтаж и подключение газового отопления к недвижимому имуществу, продаваемому покупателю по договору». Но этого сторонам показалось мало, и они продолжили улучшение договора.

В договор затащили ещё один пункт под номером 4.3. «В соответствии с пунктом 4.3. в случае неисполнения продавцом пункта 2.1.5. договора покупатель вправе потребовать, а продавец обязан вернуть 2 200 000 рублей». Подстраховали, стало быть, деньгами выполнение пункта 2.1.5 про газовое отопление. Ну, подстраховали и молодцы. Симпатичный договор получился. Все мысленно аплодировали красоте полёта договорной мысли. Но жизнь выбрала иной путь.

Покупатель получил свою недвижимость. Глядь, а ни монтажа, ни подключения газового оборудования в недвижимости нет. Покупатель стал требовать с Продавца вернуть 2 200 000 рублей. На монтаж и подключение договаривались в пункте 2.1.5? Договаривались! Пункт 4.3 подписывали про «деньги назад» за невыполнение пункта 2.1.5? Подписывали! Не сделали пункт 2.1.5? Не сделали! Деньги назад! А Продавец деньги не отдаёт. Пришлось Покупателю в суд идти.

А суд решил так. «Монтажных работ и подключения газового отопления, обозначенного в п. 2.1.5. договора ... произведено не было, однако это не свидетельствует о наличии недостатков у приобретаемого имущества, т.к. они не поименованы в договоре, акте приема-передачи». Как неожиданно! В акт приёма-передачи замечания про газовое оборудование не записали! Стало быть, невыполнение пункта 2.1.5 – это уже не будет недостатком недвижимости.

Но этого суду показалось мало. Суд напомнил про пункт 3.1, в котором стоимость договора является окончательной и изменению не подлежит. Получалось противоречие между пунктом 3.1 (где цена зафиксирована) и пунктом 4.3 (где предусмотрен возврат денег, то есть изменение цены).

В итоге суд отказал «в иске об установлении иной цены недвижимого имущества, являющегося предметом сделки». Написали «стоимость окончательная», значит «изменению не подлежит».

Выводы и возможные проблемы: Смотреть надо на то, что написано в договоре. Если написали в договоре про «неизменность», значит эту «неизменность» даже этим договором не изменить.

Срока для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: «Стоимость окончательная и изменению не подлежит».

Где посмотреть комментируемые документы *КонсультантПлюс, «Судебная Практика»:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 21.12.2016 N Ф06-15722/2016 ПО ДЕЛУ N А65-9506/2016](#)

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку полной версии документа или **подберите комплект** самостоятельно с учетом особенностей Вашей организации