

## **Обзор судебной практики по вопросу опционных договоров.**

### **Постановление Президиума ВАС РФ от 19.01.2010 N 12320/09 по делу N А63-16957/2008-С2-26**

Суд надзорной инстанции указал на необходимость применения двусторонней, а не односторонней реституции в качестве последствия недействительности договора об обслуживании опционной программы, так как ответчик обязался заключить и исполнить договоры с участниками опционной программы для передачи им в собственность акций, факт заключения данных договоров подтвержден.

### **Определение Верховного Суда РФ от 23.08.2011 N 18-В11-36**

В иске о понуждении к предоставлению земельного участка в аренду отказано, так как законом не предусмотрена возможность внесения по договору простого товарищества в качестве вклада в общее дело права на заключение договора аренды. В связи с этим право на заключение договора аренды спорного земельного участка не могло быть внесено обществом в качестве вклада по договору простого товарищества.

### **Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.03.2015 N Ф05-15488/2013 по делу N А41-6339/13**

Суд, указав, что действующее законодательство не содержит понятия договора предоставления опциона на право приобретения доли в уставном капитале общества, пришел к выводу о том, что подобный договор содержит в себе элементы предварительного договора купли-продажи долей в уставном капитале общества, и к нему должны применяться соответствующие правила о предварительном договоре, предусмотренные статьей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### **Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2014 по делу N А45-23999/2013**

Суд первой инстанции признал договоры аренды недействительным, так как оспариваемые сделки являются сделками с заинтересованностью, при совершении которой был нарушен установленный порядок их одобрения. Суд апелляционной инстанции, отклоняя доводы апелляционной жалобы о том, что оспариваемые договоры аренды были заключены на основании договоров купли-продажи опционов, которые одобрялись протоколом общего годового собрания, указал, что суд дает оценку именно договорам аренды земельных участков, отношения, связанные с заключением договоров

купли-продажи опционов не подлежат рассмотрению в данном судебном разбирательстве, так как выходят за пределы предмета спора.

**Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2014 N 09АП-7898/2014 по делу N А40-95602/13**

Заявление о признании обоснованными и включении в третью очередь реестра требований кредиторов удовлетворено правомерно, поскольку стороны предусмотрели право истца на покупку акций, принадлежащих ответчику по цене выплаченной суммы задолженности по кредитному договору с банком, в обеспечение выполнения обязательств по договору заключен договор залога акций. В последующем по требованию ответчика истец выплатил банку долг по кредитному договору, акции должником не переданы.

**Постановление ФАС Московского округа от 20.01.2014 N Ф05-15387/2013 по делу N А41-3563/13**

Дело направлено на новое рассмотрение, поскольку суд оставил без внимания доводы ответчика о том, что уведомление о намерении реализовать свое право по ранее заключенному договору о предоставлении опциона было направлено лицу, подписавшему договор от имени ответчика, при том, что он действовал не как исполнительный орган ответчика, а на основании доверенности, прекратившей свое действие.

**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.10.2013 по делу N А10-646/2013**

В удовлетворении требования истца о применении последствий недействительности ничтожной сделки - договора купли-продажи опциона на право аренды на основании того, что предмет права аренды являлся объектом незавершенного строительства, в связи с чем он не мог являться объектом гражданского оборота, а указанный договор не зарегистрирован в установленном законом порядке, отказано. Оспариваемый договор по своей правовой природе не является договором аренды, поэтому требование о государственной регистрации на него не распространяется, а передача права аренды объекта незавершенного строительства не влечет недействительность договора.

**Постановление ФАС Центрального округа от 17.07.2013 по делу N А23-1803/12**

Покупатель, заключив договоры предоставления опциона на право выкупа в совокупности 100-процентной доли в уставном капитале общества, по условиям которых продавцы с момента подписания договора должны согласовывать в определенных случаях действия по управлению обществом с покупателем, является лицом, имеющим право давать обязательные для общества указания.

**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 01.04.2013 по делу N А19-22854/10 (Определением ВАС РФ от 25.07.2013 N ВАС-9049/13 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора)**

Удовлетворяя требование истца о взыскании неосновательного обогащения в виде уплаченного продавцу платежа, суд апелляционной инстанции квалифицировал договор купли-продажи права аренды как смешанную и содержащую элементы предварительного договора и договора по продаже права на заключение в будущем договора аренды недвижимости сделку и исходил из того, что данная сделка недействительна, поскольку продавцом продано не право аренды, а право на заключение договора аренды, которое существует у всех участников гражданского оборота, в связи с чем не требует дополнительного согласования, является неимущественным и в данном случае не могло быть объектом гражданских прав и предметом продажи. Кассационная инстанция судебные акты оставила без изменения.

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29.01.2013 по делу N А56-52257/2011 (Определением ВАС РФ от 24.04.2013 N ВАС-4873/13 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора)**

Программа стимулирования, предусматривающая право на приобретение акций на условиях опционного договора, подразумевает получение материальной выгоды, несмотря на вероятностный характер, поэтому участие членов совета директоров в Программе может быть одним из способов их материального вознаграждения. Таким образом, у совета директоров Общества не имелось права утверждать внутренний документ Общества, содержащий порядок материального стимулирования членов совета директоров. Кроме того, участие в Программе является частью вознаграждения руководителей и ключевых работников, а с учетом оспариваемого решения - и членов совета директоров, а также о том, что выплата такого вознаграждения влечет возникновение убытков для Общества и нарушает права акционеров.

**Постановление ФАС Московского округа от 03.09.2012 по делу N А40-3375/12-47-28 (Определением ВАС РФ от 23.10.2012 N ВАС-13520/12 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора)**

Несмотря на направление дела на новое рассмотрение в части, касающейся закладной одного из заемщиков, и в части взыскания неустойки, поскольку не представлено доказательств направления ответчику уведомления о выкупе данной закладной, в остальной части судебные акты судов о понуждении ответчика осуществить выкуп закладных и взыскании неустойки в результате неисполнения им договора купли-продажи на условиях опциона признаны правильными и обоснованными.

**Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2012 по делу N А56-5171/2011-37**

Суд признал обоснованным внесение в реестр требований кредиторов требования истца, основанного на заключенном с ответчиком договоре купли-продажи опциона на право заключения договора купли-продажи.

**Постановлением ФАС Московского округа от 26.01.2012 по делу N А40-139398/10-60-882 (Определением ВАС РФ от 21.06.2012 N ВАС-5674/12 отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора)**

Между истцом и ответчиком было заключено соглашение о расторжении инвестиционного контракта, согласно которому контракт прекращен по обоюдному соглашению сторон в связи с невозможностью оформления земельно-правовых отношений и дальнейшей реализации инвестиционного контракта. Требование истца о взыскании неосновательного обогащения, возникшего у ответчика в результате перечисления последнему истцом суммы опциона за право заключения контракта, удовлетворено, так как у ответчика оснований для удержания денежных средств не имеется

**Постановление ФАС Московского округа от 17.11.2011 по делу N А40-143599/10-28-1196**

Стороны заключили смешанный договор, содержащий признаки предварительного договора (заключение на условиях предварительного договора договор аренды) и договора купли-продажи права на заключение договора (купля-продажа преимущественного права на заключение договора аренды помещения). Суд, удовлетворяя требования о взыскании уплаченных опционных платежей, квалифицировал положение договора о купле-продаже преимущественного права на заключение договора аренды помещения как подлежащее включению в основной договор. Так как основной договор заключен не был, а предварительный был расторгнут арендодателем в одностороннем порядке, то суммы уплаченных опционных платежей являются неосновательным обогащением ответчика.

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.08.2011 по делу N А56-7892/2010**

Неисполнение ответчиком обязательства по передаче товара (право аренды помещения на 3 года), как это было закреплено в условиях договора купли-продажи опциона на право аренды помещения, стало основанием для удовлетворения требования покупателя об отсутствии обязанности по выплате премии опциона. При этом суд кассационной инстанции указал, что вывод апелляционного суда о незаключенности договора купли-продажи опциона, так как продавец не получил согласия арендодателя на передачу прав по договору аренды, является ошибочным.

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.03.2011 по делу N А56-32481/2010**

Суд удовлетворил иск о взыскании задолженности по уплате маржи, начисленной по договору купли-продажи расчетных опционов, поскольку договор содержит условия сделок по проведению пари, которые заключены под отлагательным условием, и предусмотренные сделками по проведению пари отлагательные условия наступили, а потому у общества по условиям договора возникла обязанность уплатить маржу.

**Постановление ФАС Московского округа от 30.11.2010 N КГ-А40/14297-10 по делу N А40-23534/10-150-150**

Во исполнение условий договора обществом внесена плата за право заключения договора. Впоследствии экспертным заключением была установлена нецелесообразность корректировки охранной зоны, на которой предполагалось строительство объекта, и тендерным комитетом предложено расторгнуть заключенный с обществом договор. Требование общества о взыскании денежных средств, уплаченных за право заключения договора на предпроектную проработку земельного участка для строительства объекта гостиничного хозяйства, удовлетворено, поскольку дополнительное соглашение с обществом не заключено, опцион не возвращен.

**Постановление ФАС Московского округа от 27.02.2010 N КГ-А40/594-10 по делу N А40-53877/09-59-434 (определением ВАС РФ от 10.06.2010 N ВАС-7102/10 в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора отказано)**

Предметом выкупа по опциону являлось право субаренды торговой площади в торгово-офисном комплексе на условиях предварительного договора, однако основной договор субаренды торговой площади заключен не был в силу невозможности предоставления недвижимости в аренду. Таким образом, поскольку истцом фактически не было реализовано право субаренды помещений, то требования истца о возврате перечисленной ответчику суммы опционной премии за передачу указанного права, являются правомерными. Довод ответчика о том, что в действительности продавец передал товар - право на заключение предварительного договора субаренды, а покупатель принял это право и оплатил за него опционное вознаграждение, был отклонен, поскольку предметом сделки явился негодный объект гражданского права в силу невозможности его реализации истцом.

**Постановление ФАС Московского округа от 24.03.2008 N КГ-А41/1999-08-П по делу N А41-К1-23977/05**

Исковые требования об обязанности ответчика внести изменения в сведения об участниках общества с ограниченной ответственностью, удовлетворены, так как истец письменно уведомил ответчика о приобретении доли в порядке п. 6 ст. 21 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" на основании договора купли-продажи доли на условиях опциона, заключенного под отлагательным условием, которым является прекращение договора залога.