УДК 347.440.76

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/32>

АНАЛИЗ УСЛОВИЙ И ОСОБЕННОСТЕЙ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

©*Аблятипова Н. А.*, ORCID: 0000-0002-4579-3871, канд. юрид. наук,
Российский государственный университет правосудия,
г. Симферополь, Россия, ve_na2014@mail.ru

©*Мадаминов О. Г.*, Российский государственный университет правосудия, г. Симферополь,
Россия, adilkrim6@gmail.com

ANALYSIS OF CONDITIONS AND FEATURES OF THE PRELIMINARY CONTRACT

©*Ablyatipova N.*, ORCID: 0000-0002-4579-3871, J.D., Russian State University of Justice,
Simferopol, Russia, ve_na2014@mail.ru

©*Madaminov O.*, Russian State University of Justice,
Simferopol, Russia, adilkrim6@gmail.com

Аннотация. В статье рассматриваются процесс зарождения гражданско-правового института предварительного договора, сущность предварительного договора, а также наиболее значимые условия его заключения и обстоятельства, которыми руководствуется суд при освобождении лица от заключения основного договора. Все чаще наблюдаются случаи заключения договоров по существу не соответствующих предварительным, в связи с чем является актуальным раскрытие условий, необходимых для заключения предварительного договора. Проведен анализ особенностей предварительного договора и выделены правовые последствия его заключения. На основе проведенного анализа законодательства и судебной практики выделены отдельные недостатки договора, и предложены пути совершенствования правового регулирования предварительного договора.

Abstract. The article discusses the process of the birth of a civil law institution of a preliminary contract, the essence of the preliminary contract, as well as the most significant conditions for its conclusion and the circumstances by which the court is guided when the person is released from concluding the main contract. Increasingly, there have been cases of concluding contracts on essentially non-conforming prior, in connection with which disclosure of the conditions necessary for concluding a preliminary contract is relevant. The analysis of the features of the preliminary contract is carried out and the legal consequences of its conclusion are highlighted. On the basis of the conducted analysis of legislation and judicial practice, certain shortcomings of the contract are highlighted, and ways to improve the legal regulation of the preliminary contract are proposed.

Ключевые слова: предварительный договор, условия заключения, основной договор, освобождение от основного договора, прекращение предварительного договора, судебная практика.

Keywords: preliminary contract, terms of conclusion, main contract, exemption from the main contract, termination of the preliminary contract, judicial practice.

На сегодняшний день как в сфере торгового оборота, так и в других гражданских правоотношениях предварительный договор является распространенной конструкцией, которая позволяет не только дать юридическую силу соглашению сторон, но и обеспечивает

гарантию их интересов, когда одна сторона по тем или иным причинам уклоняется от заключения основного договора. Однако субъекты зачастую, заключая предварительный договор, упускают из виду важные элементы содержания предварительного договора или же наоборот, включают в него те условия, которые он по определению содержать не должен. А это, в свою очередь, порождает ряд проблем на практике, как по классификации договора, так и по его исполнению.

Гражданско-правовой институт предварительного договора прошел долгий путь развития, с течением времени сфера его применения расширялась, а сам он приобретал черты, присущие современному толкованию предварительного договора. Еще в Своде законов гражданских были нормы, закрепляющие «запродажу», конструкция которой схожа с предварительным договором (<http://civil.consultant.ru/code/>). В соответствии с договором запродажи одна сторона обязывалась продать другой стороне к определенному времени недвижимое или движимое имущество. Условия, права и обязанности сторон указывались в так называемой «запродажной записи». В качестве условий указывались цена и срок, в течение которого одна сторона должна продать другой стороне имущество, после истечения указанного срока запродажная запись считалась недействительной. Договор запродажи не представлял возможности понуждения к заключению договора, при этом в случае уклонения от заключения основного договора налагалась ответственность, предусмотренная договором запродажи в виде уплаты неустойки, потери задатка, а также обязанность возместить весь причиненный неисполнением договорных обязательств ущерб [1, с. 423].

Гражданский кодекс РСФСР от 1922 года [2] содержал в себе правовые конструкции предварительного договора в виде двух специальных норм:

1) предварительный договор по заключению договора купли-продажи строения (ст. 182);

2) предварительный договор займа (ст. 218, 219). Если одна из сторон не исполнила своих обязанностей по заключению договора купли-продажи, то другая сторона имела право обратиться с иском в суд, однако подобное право не предоставлялась стороне в предварительном договоре займа, но лицо, обязавшееся по предварительному договору дать контрагенту займа, могло потребовать расторгнуть предварительный договор, если впоследствии имущественное положение контрагента значительно ухудшится.

Впервые же общая конструкция предварительного договора была закреплена в ст. 60 Основ гражданского законодательства СССР и Республик 1991 года и в целом имело схожее с текущим законодательством определение предварительного договора [3].

В соответствии с действующим законодательством предварительный договор является разновидностью гражданско-правовых договоров, он определен п. 1 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации (*далее — ГК РФ*) [4], согласно которому стороны, заключив предварительный договор, обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Заключение предварительного договора обусловлено наличием определенных препятствий к заключению того вида договора, который стороны намерены заключить в будущем. Следовательно, при отпадении юридических или иных препятствий, изменении определенных обстоятельств у сторон откроется возможность заключить договор на необходимых им, согласованных условиях. Например, невозможно заключить договора купли-продажи земельного участка, который не прошел кадастровый учет, и собственник не зарегистрировал на него права собственности. Отсутствие юридического правомочия по передаче объекта собственности не позволяет на данный момент заключить договор купли-

продажи, однако не лишает лицо права реализовать волю путем заключения предварительного договора.

Законодатель в п. 3 ст. 429 ГК РФ определил перечень условий, которые должны содержаться в предварительном договоре. Однако, разясняя позицию законодателя, Пленум ВС РФ от 25.12.2018 №49 [5], указывает, что для признания предварительного договора заключенным достаточно установить предмет основного договора или условия, позволяющие его определить (пункт 3 статьи 429 ГК РФ). Отсутствие в предварительном договоре иных существенных условий основного договора само по себе не свидетельствует о незаключенности предварительного договора. Соответственно, установив предмет договора, стороны при заключении основного договора могут согласовать недостающие условия, а при возникновении разногласий эти условия определяются решением суда (пункт 5 статьи 429, статьи 445 и 446 ГК РФ).

Определяя существо предварительного договора, следует отметить, что он направлен на возникновение обязанности заключить основной договор, а не прав и обязанностей в отношении имущества, работ или услуг. Это подтверждается позицией ВС РФ [6]. Соответственно, сам по себе предварительный договор не может являться договором о передаче имущества или прав не него. Так, если стороны заключают поименованный предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи имущества и указывают в нем обязанность покупателя уплатить цену имущества или ее существенную часть до заключения основного договора, то данный договор следует отграничивать от правил статьи 429 ГК РФ и квалифицировать как договор купли-продажи с условием предварительной оплаты [7].

Напомним, что предварительный договор предоставляет его участникам возможность выразить волеизъявление на заключение основного договора в будущем и обязать контрагента связать себя обязательством по передаче того или иного имущества после того, как отпадут препятствия, которые мешают на момент заключения предварительного договора. Рост случаев заключения договоров по существу не соответствующих предварительным, приводит к необходимости дополнительного толкования и установления правоотношений сторон.

Так, граждане заключили со строительной фирмой предварительный договор купли-продажи квартиры. По условиям договора покупатель должен был внести на счет продавца полную стоимость будущего жилья. Договор обязывал в определенный срок заключить основной договор и предполагалось, что в момент его подписания покупателю будет передана готовая недвижимость. Граждане внесли оплату полностью, а продавец с заключением основного договора затянул. Это стало причиной обращения в суд с требованием выплатить неустойку за нарушение срока передачи квартиры и неустойку за нарушение срока подписания основного договора.

Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ увидела существенные нарушения норм материального и процессуального права в выводах первой и апелляционной инстанциях. Коллегия посчитала, что необходимо выяснить действительную общую волю сторон с учетом цели договора. Условия договора были истолкованы с буквальным значением содержащихся в нем слов и выражений. Так, независимо от наименования договора суд установил его действительное содержание, исходя из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений (Определение ВС РФ от 02.04.2019 №11-КГ19-3) [8]. Так, с учетом всего вышеизложенного, данный договор хотя и поименован предварительным договором купли-продажи, предусматривал обязательства ответчика передать истцам в собственность квартиру и обязательства истца в полном объеме до заключения основного договора внести

полную сумму стоимости этой квартиры. Соответственно, данный договор не является предварительным в силу иного смысла статьи 429 ГК РФ. Дело направлено на новое рассмотрение, поскольку судом не установлено действительное содержание спорного договора, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Проведенный анализ законодательства и материалов судебной практики, позволяет сформулировать ряд особенностей, соблюдение которых необходимо при заключении предварительного договора:

1. Непосредственно в самой статье 429 ГК РФ указано, что предварительный договор должен быть заключен в форме, установленной для основного договора, если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. В ином случае (например, устная форма) предварительный договор будет считаться ничтожным.

2. Исполнение договора может быть обеспечено задатком либо неустойкой при уклонении от заключения основного договора.

3. В предварительном договоре должно быть прямо указано, что стороны принимают на себя обязательства заключить в будущем основной договор на определенных условиях.

Следовательно, в результате переговоров и достижения согласия по всем существенным условиям, они прямо указывают на обязанность заключения основного договора [9, с. 7].

4. Сроки заключения основного договора устанавливаются сторонами в предварительном договоре по соглашению. Если сроки не определены, то основной договор должен быть заключен в течение года с момента заключения предварительного договора (п. 4 ст. 429 ГК РФ).

Несовершение ни одной из сторон действий, направленных на заключение основного договора, в течение срока, установленного для его заключения, свидетельствует об утрате интереса сторон в заключении основного договора, в силу чего по истечении указанного срока обязательство по заключению основного договора прекращается.

Если в пределах такого срока сторонами (стороной) совершались действия, направленные на заключение основного договора, однако к окончанию срока обязательство по заключению основного договора не исполнено, то в течение шести месяцев с момента истечения установленного срока требование о понуждении к заключению основного договора может быть передано на рассмотрение суда (п. 5 ст. 429 ГК РФ). По результатам рассмотрения спора о понуждении к заключению основного договора суд выносит решение, в резолютивной части которого указывается предмет и определяются условия основного договора, а также указывается момент, с которого данный договор считается заключенным. В силу абзаца второго п. 5 ст. 429 ГК РФ, который является специальным по отношению к п. 4 ст. 445 ГК РФ, таким моментом может являться момент вступления решения суда в законную силу или иной момент, определяемый судом с учетом условий заключаемого договора и позиций сторон.

Однако, несмотря на данное положение, в практике выделяются обстоятельства, на основании которых суд освобождает лицо от заключения основного договора при уже заключенном дополнительном договоре, например, невозможность заключения основного договора в силу непреодолимых обстоятельств.

Так, в Девятый Арбитражный апелляционный суд обратился гражданин Кушнера А. Е. с заявлением к Тюрникову Н. С. об обязанности заключить основной договор на основании предварительного. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска. Истец, не согласившись, подал апелляционную жалобу в вышеуказанный суд, требуя отмены

предыдущего судебного акта. Заявитель указал, что он неоднократно обращался в адрес ответчика с предложением заключить основной договор, а явившись к нотариусу, ответчик отказался предоставить документы, необходимые для нотариального удостоверения основного договора, в связи с чем нотариальное действие по удостоверению основного договора между сторонами не было совершено, что и послужило основанием для обращения с иском в суд. При анализе фактов, апелляционный суд пришел к выводу, что решения суда первой инстанции является правомерным. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что третье лицо, давшее предварительное согласие на совершение сделки, вправе отозвать его, уведомив стороны сделки до момента ее совершения и возместив им убытки, вызванные таким отзывом. 19 февраля 2015 года Тюрникова Ю. А. дала согласие ответчику на продажу уставного капитала в обществе, однако 09 июля 2017 года Тюрникова Ю. А. отозвала данное согласие, о чем истец был извещен в тот же день под расписку в нотариусе. В связи с отзывом согласия до заключения договора купли-продажи, у ответчика отсутствовали полномочия на заключение основного договора [10].

Поскольку третье лицо отозвало свое согласие на совершение сделки по продаже доли в уставном капитале до заключения договора купли-продажи, то у ответчика отсутствовали полномочия на заключения основного договора в силу независимых от него обстоятельств, а соответственно нет необходимости принуждать его к заключению данного договора.

Другим основанием отказа в принуждение к заключению основного договора на основании дополнительного является односторонний отказ от предварительного договора.

ООО «Янкомрегистрация» обратилось в Девятый Арбитражный апелляционный суд с апелляционным иском о пересмотре решения суда города Москвы. В суд первой инстанции истцом был направлен иск в отношении ООО «ЯнРенИнвест» о признании одностороннего отказа от исполнения предварительного договора недействительной сделкой и применении последствий недействительной сделки. В своем решении суд первой инстанции руководствовался тем фактом, что ответчик письмом уведомил истца об одностороннем отказе от исполнения предварительного договора по причине нарушения последним обязательств по перечислению арендной платы. Отказывая в удовлетворении иска суд первой инстанции пришел к выводу, что истец не исполнил свои обязанности по уплате арендной платы, а в этой связи одностороннее расторжения ответчиком предварительного договора суд посчитал законным. Таким образом решение суда первой инстанции было оставлено без изменений [11].

Иными словами, лицо может в одностороннем порядке отказаться от заключения основного договора на основании предварительного, но при условии надлежащего уведомления контрагента и наличие нарушений с его стороны.

Стоит сказать и о таком основании как истечение срока предварительного договора.

Так в определении Верховного суда Российской Федерации рассматривалось дело между юридическими лицами о понуждение к заключению основного договора купли-продажи на условиях, предусмотренных предварительным договором. Истец не согласился с решениями судов других инстанций и подал кассационную жалобу. Суд первой инстанции, разрешая спор, опирался на то, что истец обратился к ответчику с требованием о заключении основного договора после истечения срока, установленного в предварительном договоре и, что правоотношения сторон были прекращены на основании п. 6 ст. 429 Гражданского кодекса, в связи с чем оснований для понуждения ответчика заключить основной договор не имеется. Соответственно истцу было отказано в удовлетворении заявленных требований [12].

В заключение следует сказать, что институт предварительного договора постоянно развивается, появляются новые условия, необходимые для его грамотного заключения и

обеспечения, с нововведением в виде запрета на указание в предварительном договоре условий о передаче и оплате вещи появляется четкая грань между предварительным и основным договорами, что в свою очередь значительно уменьшит количество судебных разбирательств по данному поводу. Однако, в связи с существующими спорами в науке и практике относительно данного института и проблем его урегулирования, необходимы дополнения и более глубокая проработка законодательных норм. Так, в связи с приведенными примерами из практики кажется уместным дополнение закона открытым перечнем обстоятельств, с наступлением которых контрагент бы освобождался от понуждения к заключению основного договора. Также, не до конца решен вопрос с использованием задатка в качестве обеспечения предварительного договора, так как ряд ученых-юристов считают, что использование задатка в качестве обеспечения предварительного договора выглядит как не соответствие нормам права, так как задаток передается в счет оплаты платежей, причитающихся по основному договору, то есть задатком может быть обеспечено только денежное обязательство, в свою очередь предварительный договор устанавливает неимущественные обязательства. Но, несмотря на вышесказанное, на сегодняшний день предварительный договор в ряде случаев позволяет эффективно защитить права и законные интересы сторон, связанные с заключением основного договора, а сама его конструкция является справедливой, так как несмотря на видимое понуждение к заключению основного договора законодатель и суды все же допускают ряд возможностей освобождения от принуждения к заключению основного договора.

Список литературы:

1. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права: Введение. Общая часть. Особенная часть. Тула: Автограф. 2001. 719 с.
2. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. Введен в действие постановлением ВЦИК от 11 ноября 1922 г. // Собрание Узаконений РСФСР. 1922. №71.
3. Основы гражданского законодательства Союза ССР и Республик от 31 мая 1991 г. №2211-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. №26.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32. Ст. 3301
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Российская газета. №4. 11.01.2019.
6. Определение Верховного Суда РФ от 16.12.2014 №9-КГ14-8.URL: <https://clck.ru/GwQfP> (дата обращения: 06.06.2019).
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Российская газета. №4. 11.01.2019.
8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.04.2019 №11-КГ19-3. URL: <https://clck.ru/GwQgB> (дата обращения: 06.06.2019).
9. Аблятипова Н. А., Клысь Э. Д. Особенности предварительного договора в гражданском праве РФ // Вестник современных исследований. 2019. №1.4 (28). С. 5-8.
10. Девятый арбитражный апелляционный суд, постановление от 21 марта 2018 г. №09АП-6673/2018 . URL: <https://clck.ru/GwQhH> (дата обращения: 06.06.2019).
11. Девятый арбитражный апелляционный суд, постановление от 2 июня 2016 г. №09АП-19042/2016-ГК. URL: <https://clck.ru/GwQhi> (дата обращения: 06.06.2019).

12. Определение Верховного Суда РФ от 02.04.2019 №307-ЭС19-3552. URL: <https://clck.ru/GwQi6> (дата обращения: 06.06.2019).

References:

1. Shershenevich, G. F. (2001). Kurs grazhdanskogo prava: Vvedenie. Obshchaya chast'. Osobennaya chast'. Tula: Avtograf. 719. (in Russian)
2. Grazhdanskii kodeks RSFSR 1922 g. Vveden v deistvie postanovleniem VTsIK ot 11 noyabrya 1922 g. (1922). *Sobranie Uzakonenii RSFSR*, (71).
3. Osnovy grazhdanskogo zakonodatel'stva Soyuza SSR i Respublik ot 31 maya 1991 g. №2211-1 (1991). *Vedomosti SND i VS SSSR*, (26).
4. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. Chast' 1 ot 30.11.1994g. №51-FZ. (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii*, (32). St. 3301
5. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 25.12.2018 №49 “O nekotorykh voprosakh primeneniya obshchikh polozhenii Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii o zaklyuchenii i tolkovanii dogovora”. *Rossiiskaya gazeta*, (4). 11.01.2019.
6. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 16.12.2014 №9-KG14-8. URL: <https://clck.ru/GwQfP> (data obrashcheniya: 06.06.2019).
7. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 25.12.2018 №49 “O nekotorykh voprosakh primeneniya obshchikh polozhenii Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii o zaklyuchenii i tolkovanii dogovora”. *Rossiiskaya gazeta*, (4). 11.01.2019.
8. Opredelenie Sudebnoi kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 02.04.2019 №11-KG19-3. URL: <https://clck.ru/GwQgB> (data obrashcheniya: 06.06.2019).
9. Ablyatipova N. A., Klys' E. D. 2019. Osobennosti predvaritel'nogo dogovora v grazhdanskom prave RF. *Vestnik sovremennykh issledovaniy*, 1.4 (28). 5-8. (in Russian)
10. Devyatyi arbitrazhnyi apellyatsionnyi sud, postanovlenie ot 21 marta 2018 g. №09AP-6673/2018 . URL: <https://clck.ru/GwQhH> (data obrashcheniya: 06.06.2019).
11. Devyatyi arbitrazhnyi apellyatsionnyi sud, postanovlenie ot 2 iyunya 2016 g. №09AP-19042/2016-GK. URL: <https://clck.ru/GwQhi> (data obrashcheniya: 06.06.2019).
12. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 02.04.2019 №307-ES19-3552. URL: <https://clck.ru/GwQi6> (data obrashcheniya: 06.06.2019).

*Работа поступила
в редакцию 06.06.2019 г.*

*Принята к публикации
11.06.2019 г.*

Ссылка для цитирования:

Аблятипова Н. А., Мадаминов О. Г. Анализ условий и особенностей предварительного договора // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №7. С. 253-259. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/32>

Cite as (APA):

Ablyatipova, N., & Madaminov, O. (2019). Analysis of Conditions and Features of the Preliminary Contract. *Bulletin of Science and Practice*, 5(7), 253-259. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/44/32> (in Russian).