

Вострецов Владимир Вадимович
студент
факультет электронного обучения,
направление юриспруденция
Московский финансово-промышленный Университет «Синергия»,
Россия, г. Магадан
e-mail: anna-q@mail.ru

Научный руководитель: Крипакова Д.Р.,
кандидат юридических наук, доцент
Московский финансово-промышленный Университет «Синергия»,
Россия, г. Москва

ОСОБЕННОСТИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

Аннотация: Данная статья посвящена исследованию сущности предварительного договора как организационного договора. Рассматривается гражданско-правовое значение и особенности предварительного договора. Подтверждается важность заключения договора в том, чтобы стороны, которые заинтересованы в сделке, могли себя обезопасить от нежелательных последствий.

Ключевые слова: предварительный договор, основной договор, условия сторон, гражданско-правовая сделка, заключение.

Vostretsov Vladimir Vadimovich
Student
the faculty of e-learning
Moscow financial and industrial University «Synergy»,
Russia, Magadan

Scientific adviser: Kripakova D.R.,
candidate of legal sciences, associate professor
Moscow financial and industrial University «Synergy»,
Russia, Moscow

FEATURES OF THE PRELIMINARY AGREEMENT

Abstract: This article is devoted to the study of the essence of the preliminary contract as an organizational contract. The civil-legal significance and features of the preliminary contract are considered. It confirms the importance of concluding a contract so that the parties who are interested in the transaction can protect themselves from undesirable consequences.

Key words: the preliminary contract, the main contract, terms of the parties, civil transaction, conclusion.

Предварительный договор в сравнении с основным договором обладает определенной гибкостью в согласовании его условий, а также силой принудительного исполнения. О широком использовании предварительного договора свидетельствует многочисленная судебная практика, а также неугасающий интерес к этой правовой конструкции со стороны научного сообщества. Предварительный договор является постоянным предметом исследований в цивилистике. По своему содержанию предварительный договор относится к организационно - предпосылочным. Рассматривается как один из случаев договорного принуждения.

А. В. Андрющенко определяет предварительный договор как организационный через его целевую направленность. Так, он высказывается следующим образом: «Предварительный договор не является инструментом прямого воздействия в хозяйственном обороте, это своего рода организационный договор, регулирующий заключение отдельных видов гражданско-правовых договоров» [3, с. 111].

Также существует спорное понимание предварительного договора, как части, фазы основного договора, его незаконченной версии.

Предварительный договор по общему правилу является двусторонним, при этом воля сторон предварительного договора сонаправлена на достижение одного правового результата – заключение основного договора в будущем. Единственным существенным условием предварительного договора является предмет основного обязательства. Остальные условия могут быть согласованы по усмотрению сторон. В случае несогласования отдельных условий договора или возникновения разногласий спор может быть разрешен в судебном порядке [4, с. 45].

Исходя из предмета предварительного договора, можно выделить две его основные функции: во-первых, он организует договорные отношения между участниками будущих отношений по переходу права собственности,

выполнению работ и оказанию услуги, тем самым способствуя укреплению договорных отношений; во-вторых, защищает имущественные интересы участников в случае отказа одной из сторон от заключения основного договора.

Обязанность заключить основной договор, обусловленная предварительным договором, имеет следующие характеристики:

во-первых, это обязательство не является имущественным обязательством, хотя оно призвано порождать имущественное обязательство (по передаче имущества, выполнению работ, оказанию услуг);

во-вторых, это обязательство является с экономической точки зрения подготовительным, организационным;

в-третьих, это обязательство неразрывно связано с идентичностью должника и кредитора, поскольку невозможно требовать от какой-либо стороны договора заключения основного договора против ее воли с другим лицом, которое ранее не вступало с ней в преддоговорные отношения.

Согласно ст.421 ГК РФ свобода договора может быть ограничена в том числе добровольно принятым на себя обязательством [1].

Закон предусматривает единство формы предварительного и основного договора. При этом к предварительному договору предъявляется обязательное требование о письменной форме. По общему правилу срок предварительного договора определяется соглашением сторон.

Основные трудности при заключении предварительного договора возникают в связи с согласованием условий, позволяющих определить предмет основного договора, заключаемого в будущем. Как правило, предметом основного контракта, как и любого контракта с долевым участием, является тот, из которого вытекают права и обязанности сторон, а именно, этот определенное имущество, результат работы или оказания услуг.

Анализ практики применения конструкции предварительного договора в целом позволяет сделать ряд выводов. Специфика конструкции предварительного договора определяет особенности его исполнения. Предмет договора ограничивается действиями, направленными на заключение основного

договора. Поэтому такой способ защиты как правовое принуждение к исполнению основного договора потерпевшей стороной не может быть применен. Вместе с тем, по ряду дел, используя механизм правовой квалификации, судебные органы на основании имеющихся материалов определяют действительную направленность волеизъявления сторон, вправе квалифицировать договор, содержащий обязательства имущественного характера как основной договор с правовыми последствиями по его исполнению. В остальных случаях уровень защиты потерпевшей стороны недостаточен. Отсутствует действенный механизм взыскания убытков, доказывание размера которых в связи со спецификой предварительного договора крайне затруднительно. В связи с этим предлагается предусмотреть в законе нормы, позволяющие установить размер возмещения убытков [6, с. 48].

Следующие юридические факты являются наиболее распространенными основаниями расторжения предварительного договора:

- обоюдный отказ сторон от заключения основного договора;
- невозможность предоставления полной суммы покупателем;
- бездействие сторон, на протяжении времени, когда следовало заключить основной договор;
- после подписания предварительного договора были выявлены существенные недостатки предмета договора;
- невозможность заключения основного договора из-за непреодолимых обстоятельств [5, с. 176].

Таким образом, предварительный договор является самостоятельным видом договора и создает исключительную обязанность сторон заключить основной договор в будущем на условиях, согласованных в предварительном договоре. Предварительное соглашение может быть использовано для заключения как консенсуального соглашения, так и реального в будущем. В случае не заключения основного договора предусматривается понуждение к заключению договора, так как предварительный договор имеет полную

юридическую силу. Из общих положений ясно, что предварительный договор тесно связан с основным договором.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2020) // СЗ РФ от 5 декабря 1994 г. № 32. ст. 3301.
2. 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. п.26.
3. Андрющенко А. В. Место организационных отношений в предмете гражданско-правового регулирования // Вестник Томского гос. ун-та. Серия: Право. 2014. № 2 (12). С. 111.
4. Жмаева Е.С. К вопросу о проблеме определения предмета предварительного договора // Юридический мир. 2020. № 4. С. 44-47.
5. Вершинина Н.В. Предварительный договор в гражданском праве // Молодой ученый. 2020. № 43 (333). С. 175-177.
6. Репникова Ю.В. Предварительный договор (запродажа) - способ обеспечения исполнения обязательств? // Закон и право. 2019. № 8. С. 47-49.