

*Каунова А.А.  
студентка  
Юридический факультет  
Дальневосточный Институт (Филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)  
Россия, г. Хабаровск  
e-mail: anastasiakorenyako@gmail.com*

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

***Аннотация:** В статье рассмотрены вопросы применения предварительного договора в российском праве. Анализ понятия предварительного договора как одного из видов договоров в российском гражданском праве. Договор порождает гражданско-правовое обязательство, однако предварительный договор порождает лишь обязательство заключить окончательный договор. Подобное обязательство неполноценно, поскольку из него возникают не имущественные, а организационные права и обязанности.*

***Ключевые слова:** договор, предварительный договор, гражданско-правовые отношения, соглашение, гражданский кодекс РФ.*

*Kaunova A. A.  
student  
Faculty of Law  
Far Eastern Institute (Branch) of VSUU (RPA of the Ministry of Justice of Russia)  
Russia, Khabarovsk*

## PRELIMINARY AGREEMENT

***Abstract:** The article deals with the application of the preliminary contract in Russian law. Analysis of the concept of a preliminary contract as one of the types of contracts in Russian civil law. A contract gives rise to a civil obligation, but a preliminary contract only gives rise to an obligation to conclude a final contract. Such an obligation is incomplete, since it gives rise not to property rights, but to organizational rights and obligations.*

***Keywords:** contract, preliminary contract, civil law relations, agreement, civil code of the Russian Federation.*

Довольно актуальной является проблема, которая касается способов, позволяющих обеспечить выполнение рассматриваемого нами вида договоров, а также их использования. Связано это с тем, что существует вполне обоснованное стремление обеспечить такое исполнение при помощи осязаемых санкций, но,

тем не менее, нет обоснований по поводу ставки на «традиционное» обеспечение без пересмотра его роли в новом законодательстве. Однако по отношению к данному виду договора не каждый указанный гражданским законодательством подлежит применению [3, с. 161]. За счет предварительного договора участники гражданского оборота получают возможность установления тех или иных обязательств, связав ими друг друга еще до того, как будет заключен основной договор. Данный договор, как правило, заключают в тех случаях, когда стороны стремятся к установлению определенных правовых связей между собой, но вместе с этим нет определенных формальных оснований к заключению основного договора. Представляется, что данный договор позволяет между участниками установить их обязательства до того, как состоялось заключение основного договора, без его немедленного исполнения, иначе так он будет признан как основной. Предварительный договор, который заключается по сделкам с объектами недвижимого имущества, является наиболее распространенным. К примеру, в случае купли-продажи квартиры ее продавец и ее покупатель используют предварительный договор с целью подготовки и оформления основного: все договоренности, которых достигли стороны по поводу цены, порядка оплаты и пр., закрепляются; продавец квартиры снимает объявляет о ее продаже, тогда как покупатель должен позаботиться о материальной стороне вопроса. Его конструкция используется для того, чтобы закрепить обязательства сторон сделки по дальнейшему заключению основного договора. Их можно обеспечить при помощи неустойки, при помощи задатка, обеспечительного платежа и пр. (это устанавливает Гражданский Кодекс РФ в статье 329). Вместе с этим, у сторон есть право на дополнение предварительного договора теми или иными условиями — к примеру, сделать договор смешанным за счет включения положений какой-либо иной сделки (это установлено Гражданским Кодексом РФ в третьем пункте статьи 421 [2, с. 30]. В соответствии с предварительным договором, у сторон есть обязанность по дальнейшему заключению основного договора на условиях предварительного договора [1]. Такое определение не может быть признано полным, ввиду чего ему нужно дать

расширительное толкование. Если взять положения ГК РФ (а именно — первый пункт статьи 429) и истолковать их расширительно, то можно увидеть, что у сторон есть право, а также обязанность заключить основной договор в дальнейшем [6, с. 40]. За счет этого законодатель смог нормировать предварительный договор в качестве обязывающего двустороннего договора [5, с. 5]. Еще один спорный вопрос в сфере договорного права — расширение модели рассматриваемого нами вида договора по части признания возможности существования предварительного одностороннего договора [7, с. 82]. Вместе с этим, данным договором «никак не могут охватываться конкретные имущественные обязательства, например по передаче имущества или выполнению работ» [9, с. 62]. Предварительный договор заключают во всех тех случаях, когда у сторон нет готовности заключить основной договор. Об оперативном появлении некоторых оснований к его заключению можно вести речь лишь тогда, когда требования, которые устанавливает законодательство, в отношении его заключения будут более гибкими, в отличие от требований, которые предъявляют к основному договору. Переговоры, в свою очередь, станут попросту бессмысленными, если условия предварительного договора и основного договора будут полностью соответствовать.

Актуальность темы исследования не вызывает сомнения, поскольку использование на практике конструкции предварительного договора показало несовершенство данного института и значительное число проблем, относящихся к заключению договора. Так, в сегодня не определено точное место предварительного договора в системе договорных обязательств; отсутствует окончательное решение вопроса о правовой природе обязательства заключить договор и др.

Указанные выше обстоятельства влекут за собой нестабильность правоприменительной практики. Для успешного функционирования данного института необходима систематизация норм, составляющих указанный институт, а также соответствующие исследования в сфере науки гражданского права.

Договорные отношения являются наиболее распространенными в современном обществе. Договоры заключаются для различных целей с определенной степенью важности и сложности. Но что делать, если немедленное письменное заключение договора не представляется возможным, а стороны уже согласовали все условия и хотят быть уверенными в том, что сделка будет совершена. В данном случае контрагенты могут подписать предварительный договор.

Предварительный договор позволяет участникам гражданского оборота установить определенные обязательства и связать друг друга ими еще до заключения основного договора. Предварительный договор обычно заключается тогда, когда стороны готовы установить между собой некую правовую связь, но при этом отсутствуют те или иные формальные основания для заключения основного договора. Понимается, что предварительный договор способствует установлению правовых связей участников договорных обязательств ещё до заключения основного договора.

При этом, не требуя немедленного исполнения (к примеру, внесения суммы оплаты при заключении). В противном случае, данный договор уже будет признаваться основным. Наиболее распространен предварительный договор в сделках с недвижимостью (таких как, купля-продажа квартиры/дома, долгосрочная аренда недвижимости и т.д.). При купле-продаже, например квартиры, покупатель и продавец жилого помещения прибегают к предварительному договору, чтобы подготовиться к заключению основного договора: зафиксировать достигнутые договоренности о цене, порядке оплаты, сроках заключения сделки, после чего продавец обычно снимает жилье с продажи, а покупатель материально готовится к предстоящей покупке.

Это своеобразная страховка сторон – покупатель уверен, что именно он купит понравившееся жилье, и цена не станет потом неприятным сюрпризом, а продавец получает возможность спокойно подготовить документы и запланировать использование денег. Предварительный договор может быть

очень полезным инструментом при нестабильном (растущем или падающем) рынке жилья.

Предварительный договор способствует установлению правовых связей участников договорных обязательств ещё до заключения основного договора. При этом, не требуя немедленного исполнения (к примеру, внесения суммы оплаты при заключении). В противном случае, данный договор уже будет признаваться основным.

Предварительные договоры отличаются своим разнообразием. Разновидность обуславливается тем, какой основной договор будет заключен в будущем.

Исходя из этого, предварительные договоры могут быть: купли - продажи, аренды, поставки, контрактации, подряда и т.д. Особенностью предварительного договора является то, что он образует самостоятельное обязательство, не являющееся приложением к основному договору. Важно учитывать, что наличие у сторон возможности исполнения основного обязательства без заключения основного договора не повлечет его недействительность. Стороны не просто подписывают письмо о намерениях.

В результате переговоров и достижения согласия по всем существенным условиям, они прямо указывают на обязанность заключения основного договора. Предварительный договор не может заключаться для реальных договоров, то есть, считается заключенным с момента передачи имущества.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор обычно заключается тогда, когда стороны готовы установить между собой некую правовую связь, но при этом отсутствуют те или иные формальные основания для заключения основного договора.

Предварительный договор способствует установлению правовых 33 связей участников договорных обязательств ещё до заключения основного договора. При этом, не требуя немедленного исполнения (к примеру, внесения

суммы оплаты при заключении). В противном случае, данный договор уже будет признаваться основным. Наиболее распространен предварительный договор в сделках с недвижимостью (таких как, купля - продажа квартиры/дома, долгосрочная аренда недвижимости и т.д.). При купле-продаже, например квартиры, покупатель и продавец жилого помещения прибегают к предварительному договору, чтобы подготовиться к заключению основного договора: зафиксировать достигнутые договоренности о цене, порядке оплаты, сроках заключения сделки, после чего продавец обычно снимает жилье с продажи, а покупатель материально готовится к предстоящей покупке.

По общему правилу предварительный договор является двусторонним организационным договором. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

Предметом предварительного договора является обязанность сторон заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг, предусмотренных предварительным договором, и возникающее в связи с этим у сторон субъективное право требования заключить основной договор. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

К форме договора не относится требование о государственной регистрации, поэтому оно на него не распространяется. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Если сторона, для которой в соответствии с Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от

его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Предварительный договор заключают во всех тех случаях, когда у сторон нет готовности заключить основной договор. Об оперативном появлении некоторых оснований к его заключению можно вести речь лишь тогда, когда требования, которые устанавливает законодательство, в отношении его заключения будут более гибкими, в отличие от требований, которые предъявляют к основному договору.

Переговоры, в свою очередь, станут попросту бессмысленными, если условия предварительного договора и основного договора будут полностью соответствовать. Возможно заключение предварительного договора также для того, чтобы оформить все последующие операции.

Это можно увидеть в ГК РФ (пункт 1 статьи 429) — в нем не поименованы виды сделок, которые предполагают составление предварительного договора, а также нет указаний на то, что все остальные сделки, которые будут совершаться в будущем, являются предметом рассматриваемого нами договора.

В соответствии с общим правилом, предварительный договор — это двусторонний организационный договор. Обязательства по заключению базового договора появляются у каждой стороны.

При этом нельзя исключать по принципу свободы договора и возможность заключить предварительный односторонний договор, обязательство по заключению основного договора, в рамках которого возникает у одной из его сторон согласно требованию контрагента, хоть контрагент и не несет обязанности по заключению основного договора.

В соответствии с судебной практикой, если стороны признают предварительным собственным договор, предполагая внесение по нему все или существенную часть денежного предоставления по базовому договору, который в будущем подлежит заключению, данный договор не должен квалифицироваться в качестве предварительного.

Данный договор нужно признать изначально заключенным базовым договором, который предполагает внесение предоплаты (или же аванса) и который ставит выполнение встречных обязательств до востребования. Вообще, к тому же выводу пришла и практика ВС [8], а также Определение КГД Верховного Суда РФ от 08.12.2018 г. N 5-КГ15- 165.

Заключение базового договора может и не стать необходимым в случае переквалификации предварительного договора в основной. В комментариях к ГК РФ сказано о следующем: в число вариантов основного договора, который стороны заключают по положениям предварительного договора, нужно включить договоры, которые касаются проведения тех или иных работ, оказания услуг, а также передачи тех или иных объектов имущества. В соответствии с принципом договорной свободы, их перечень должен быть истолкован в качестве неисчерпывающего, показательного.

Данные договоры не исчерпывают собой всю палитру возможных договорных моделей. Вообще, в обороте могут быть встречены и другие модели (к примеру, лицензионные договоры, акционерные соглашения и т. д.). Разумеется, их последующее заключение могут включить в предмет рассматриваемого нами вида договора, и сейчас каких-то существенных причин, которые указывают на необходимость блокирования такой возможности, нет [4, с. 369].

Нужно отметить разнообразие предварительных договоров. На разновидность договора влияет вариант будущего основного договора. Поэтому, предварительные договоры могут заключаться по сделкам: аренды, подряда, а также купли-продажи и пр. Предварительный договор отличается образованием самостоятельного обязательства. Не следует забывать о том, что договор не



становится недействительным из-за того, что стороны и без заключения основного договора имеют возможность исполнить свое основное обязательство — им просто не нужно подписывать письмо о своих намерениях.

После переговоров и после того, как было достигнуто определенное согласие по условиям договора, стороны указывают на то, что они обязуются заключить основной договор. После того, как имущество было передано, предварительный договор считается заключенным. Из этого следует, что предварительный договор — документ самостоятельный, который подтверждает то, что у сторон появились взаимные права, обязанности, на основе которых и возникает основной договор.

Если основной договор не был заключен, то сторон понуждают к его заключению, поскольку заключенный ими предварительный договор обладает юридической силой. Использование предварительного договора дает сторонам возможность связать друг друга обязательством при фактической невозможности заключения договора о проведении работ, передаче того или иного имущества, оказании услуг и пр. в настоящее время.

Преимущество рассматриваемого нами договора перед договором купли-продажи заключается в неограниченности сторон в выборе предмета, объекта и каузы возникающих отношений, соответственно, имеют возможность заключения такого договора. Особенность порождаемого рассматриваемым нами договором обязательства заключается в сонаправленности действий, интересов сторон. Соответственно, каждая из них в таком договоре имеет одновременно и право, и обязанность заключить основной договор.

Особенности выполнения предварительного обязательства состоят в том, что: в качестве способа исполнения выступает волевое действие, которое нацелено на то, чтобы заключить другой договор ГПХ; предварительное обязательство не может быть исполнено ненадлежащим образом, так как это представляет собой суть его полного невыполнения; предварительное обязательство обладает своим дополнительным основанием прекращения —

стороны данного договора не направляют предложение, которое касается заключения основного договора.

Сейчас на уровне законодательства закрепили возможность обеспечить предварительное обязательство при помощи задатка и, как можно увидеть из практики применения норм права, при помощи обеспечительного платежа. В практике также используют неустойку, несмотря на отсутствие законодательной возможности. На уровне закрепили два последствия, наступающих в результате нарушений предварительного обязательства: понуждение заключить договор, а также возместить убытки. Некоторые авторы говорят о том, что нужно диспозитивно закрепить правило о таком понуждении.

Это приведет к произволу со стороны правовых субъектов, к утрате предварительным договором защитной функции, которая ему присуща, и, как итог, к его фактическому неприменению в рамках гражданского оборота. Так как понуждение к заключению договора не во всех случаях может удовлетворить истца (к примеру, утрата у истца интереса заключать основной договор), в Гражданском Кодексе РФ должно быть предусмотрено еще одно последствие нарушений предварительного обязательства, которое является альтернативным понуждению к заключению такого договора.

Итак, при отсутствии желания у истца заключить основной договор, но при наличии всех оснований к обращению в суд с исковым заявлением о понуждении к заключению такого договора, у него есть возможность требования денежной компенсации в размере тридцати процентов от суммы, на которую нужно совершить основной договор. Подобное последствие — компенсация за незаключение такого договора.

Вместе с этим, могут быть взысканы убытки по предварительному договору. Ввиду этого законодателю можно предложить внесение изменений в ГК РФ (а именно — в абз.1 п.5 ст. 429), норма должна быть представлена так: если сторона, которая решила заключить предварительный, но уклоняется от заключения основного договора, то вторая сторона сделки получает право на компенсацию — 30 % от суммы основного договора, или же использования

положений, которые предусматривает четвертый пункт статьи 445 данного Кодекса.

Требование о понуждении заключить основной договор можно заявлять в течение 6 месяцев после того, как обязательство по заключению договора не было исполнено.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Бычков А. Переквалификация предварительного договора // ЭЖ-Юрист. 2017. № 30.

3. Васильев А.В. Предварительный договор в праве России и США: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 161 с.

4. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.В. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. 1120 с.

5. Егорова М.А. Организационное отношение и организационные сделки в гражданско-правовом регулировании // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 10-21.

6. Маилян Г.И. Модели отношений из предварительного договора и их влияние на допустимость уступки права (требования) по нему // Гражданское право. 2017. № 5. С. 30-33.

7. Меньшенин П.А. Опционный договор на заключение срочной сделки // Право и экономика. 2018. № 5.

8. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2019 г. // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

