

## **РАЗГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО И ОСНОВНОГО ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**Малиновская Анна Александровна**

студент, Удмуртский государственный университет, РФ, г. Ижевск

В гражданском праве обычной ситуацией является заключение договора о передаче имущества, оказание услуг и т.п. Договор заключают для того, чтобы были исполнены обязательства, указанные в нем. Предварительный же договор заключается для иных целей. Он служит тем, что на его основе должен быть заключен основной договор, а не для того, чтобы получить экономические блага. Он необходим в тех случаях, когда заключение основного договора не представляется возможным либо стороны по каким-то другим причинам, решают перенести время его заключения. Именно наличием препятствий, которые мешают вступить в договорные отношения (передача имущества, оказание услуг и т.п.), желание контрагентов отсрочить на какое-то время заключение основного договора, объясняется существование такого института договорного права, как предварительный договор [1].

Применительно к предварительному договору можно утверждать, что предварительный договор в действительности является своего рода «промежуточным звеном» в цепочке развития гражданских правоотношений между субъектами. Согласно действующему законодательству, стороны обязаны в будущем на условиях предварительного договора заключить основной договор (п.1 ст. 429 ГК РФ) [3].

Таким образом, законодательством предварительный договор определен, как некое «соглашение о намерениях», в которой стороны просто прописывают условия, на которых они собираются заключить, в дальнейшем, основной договор. В соответствии с общепринятым правилом предварительный договор может быть классифицирован как двусторонний договор, который имеет организационный характер, по которому возникает обязательство заключить основной договор между обеими сторонами. Также в связи с принципом свободы договора, нельзя исключать возможность заключения одностороннего предварительного договора, при котором требование заключить основной договор возникает лишь у одной стороны по требованию контрагента, хотя контрагент не обязан заключать основной договор.

Считается, что предварительный договор способствует установлению правовых связей участников договорных обязательств ещё до заключения основного договора. При этом, он не требует немедленного исполнения (к примеру, внесения суммы оплаты при заключении). Иначе, данный договор уже будет считаться основным.

Также у предварительного договора есть несколько специфических особенностей, связанных с его организационным характером [4]:

1. Предварительный и основной договор должны быть заключены в одинаковой форме. Если нарушить это правило, то предварительный договор будет считаться ничтожным;
2. В предварительном договоре должен быть указан срок для заключения основного договора. Если стороны не договорились о сроке, тогда, согласно закону, заключить основной договор нужно в течение года с момента заключения предварительного договора;
3. Обязательства по предварительному договору будут прекращены в том случае, если основной договор не был заключен в установленный срок или если ни одна из сторон не

направила предложение заключить основной договор, а в течение указанного срока.

Увеличение количества сделок с недвижимостью влечет более частое обращение граждан к заключению предварительного договора как определенно стартового этапа сделки в разных сферах договорного права, в числе которых наиболее часто встречаются договоры купли-продажи недвижимого имущества. Заключение предварительного договора и вытекающего из него обязательства заключения основного договора способно дать контрагентам сделки дополнительные способы защиты их прав и законных интересов.

Наиболее распространен предварительный договор в сделках с недвижимостью (например, купли-продажи квартиры или дома). При купле-продаже, например, квартиры, покупатель и продавец жилого помещения прибегают к предварительному договору, чтобы подготовиться к заключению основного договора: обозначить достигнутые договоренности о цене, порядке оплаты, сроках заключения сделки, после чего продавец обычно закрывает объявление о продаже, а покупатель готовится к предстоящей покупке.

По основному договору купли-продажи имущества одна сторона берет на себя обязательство передать в собственность другой стороне имущество, а другая сторона обязуется принять это имущество и оплатить его. Договор купли-продажи недвижимости должен содержать существенные условия этой продажи, без которых он будет считаться незаключенным [5]. Предварительный договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме, содержать условия, которые могут позволить установить предмет и условия основного договора. Одним из условий является условие о сроке заключения основного договора.

Изучив литературу по теме, можно сделать вывод, что предварительный договор является частью заключения основного договора, поэтому он находится во взаимосвязи с основным договором, при этом основной и предварительный договор являются разными сделками. Поэтому необходимо рассматривать эти виды договоров в совокупности. Рассматривая предварительный договор как организационный, я пришла к выводу, что из предварительного договора возникает связанность каждого субъекта, но не возникают обязательства.

В предварительном договоре установлено только одно обязательство сторон – заключить в дальнейшем договор передачи имущества, выполнения работ или предоставления услуг, т.е. основной договор. Таким образом, и денежное обязательство за передачу имущества, оказание услуг или выполнении работ содержится только в основном договоре. В связи с этим, и платежи в доказательство заключения предварительного договора не могут быть осуществлены.

Огромное количество судебных исков занимают дела о понуждении к заключению основного договора купли-продажи недвижимости на основании предварительного договора купли-продажи, заключенного ранее, либо о возврате задатка, если вторая сторона уклоняется от заключения основного договора на условиях, прописанных в предварительном договоре.

Таким образом, при заключении предварительного договора купли-продажи недвижимости, стоит взвесить все за и против, стоит ли давать задаток в обеспечение обязательства заключить основной договор или заключить соглашение об авансе, который поможет в случае срыва сделки избежать возврата задатка в двойном размере.

### **Список литературы:**

1. Ракимова Т. К. Предварительный договор в российском гражданском праве // Проблемы науки. 2020. №5 (53). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predvaritelnyy-dogovor-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 04.01.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»

3. Саркисян В.В. Соотношение института переговоров о заключении договора с конструкцией предварительного договора // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2019. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sootnohenie-instituta-peregovorov-o-zaklyuchenii-dogovora-s-konstruksiey-predvaritelnogo-dogovora> (дата обращения: 04.01.2023).

4. Богданова Т. В., Селезнева Е. Н. Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы государства и права. 2020. №14. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/predvaritelnyy-dogovor-v-obyazatelstvah-kupli-prodazhi-nedvizhimosti> (дата обращения: 04.01.2023).