

СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ДОГОВОРЕ

Малиновская Анна Александровна

студент, Удмуртский государственный университет, РФ, г. Ижевск

Исследование истории развития законодательства России предварительного договора свидетельствует о том, что этот правовой институт непостоянен. На разных этапах становления законодательства, нормы, регулирующие данные правовые отношения, то появляются в соответствующих правовых актах, то исчезают, а спустя некоторое время появляются снова.

Предварительный договор представляет собой соглашение, по которому стороны принимают на себя обязательство заключить в будущем основной договор на условиях, указанных в предварительном договоре.

Любое явление действительности не возникает спонтанно, у всего есть свое начало, свои предпосылки и причины. Так, на первоначальном этапе необходимо заглянуть в «историю» развития предварительного договора.

1. Римское частное право

Развитие института предварительного договора имеет долгую историю, основы которого были заложены ещё в римском частном праве. В римском праве *pactum de contrahendo* - предварительный договор - был разработан настолько детально, что регулирующие его нормы впоследствии были практически полностью рецепированы странами континентальной правовой системы. При этом заимствована не только общая идея предварительного договора, но и правила о его форме (*punctatio*), содержании и последствиях нарушения [1].

Ввиду громоздкости и непривычности термина *pactum de contrahendo* в 1854 г. Генрихом Телем был предложен новый термин *Vorvertrag*, воспринятый германскими правоведом. Однако «наименование «*pactum de contrahendo*» является более точным, поскольку содержит указание на *contrahere*, раскрывая сущность юридической конструкции — заключение другого договора, тогда как в понятиях «*Vorvertrag*» и «предварительный договор» акцент сделан только на моменте заключения договора» [2, с. 31].

2. Дореволюционный этап

История развития института предварительного договора в России начинается со второй половины XVIII века, когда в дореволюционном гражданском праве своё правовое регулирование получает договор запродажи. Возникновение данного вида договора было обусловлено, «усложнением совершения сделок купли-продажи с недвижимостью, а также усложнением договорной процедуры в целом» [3].

Как известно, под влиянием реформ Петра I в XVIII веке стали активно развиваться промышленность, сельское хозяйство и торговля, что привело к увеличению торговых отношений, в частности сделок купли-продажи имущества и договоров запродажи.

Запродажа, по своей юридической природе, представляла собой нечто иное, как юридически обязывающее обещание передать за плату имущество собственником другому лицу в собственность. То есть, распорядиться им определенным образом в пользу

персонифицированного лица в течение известного срока на сформулированных условиях.

Существенными условиями запродажи являлись указание на предмет договора, срок совершения продажи и цена. Форма договора юридического значения не имела. По сути запродажа представляла собой предварительное соглашение на передачу права на имущество в будущем.

Предметом такого соглашения могла выступать и вещь, которая должна была появиться как предмет материального мира у запродающего лица. Специальным видом запродажи выступала форма «запродажной записи». Это сделка, подлежащая нотариальному удостоверению, рассматривалась как предварительный договор продажи недвижимого имущества.

3. Советский этап

Следующим этапом развития института предварительного договора являлся советский этап (с 1922 г. по 1991 г.), начало которого было положено принятием Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. Кодекс не содержал общих норм о предварительных договорах. В нем говорилось лишь о том, что есть возможность заключения в будущем договора купли - продажи (такой договор назывался «запродажная запись»), а также возможность заключения договора займа.

В гражданском кодексе 1964 года совсем не упоминалось о предварительных договорах, даже о таких, которые содержались в ГК 1922 года. В 60-е годы было принято то, что к предварительным договорам применяются «Общие положения об обязательствах», что приводило к нарушениям предварительных договоров. То есть отказ одной из сторон заключить основной договор представлял собой обыкновенное нарушение договорного обязательства и привело к лишь возмещению причиненных потерь. А желание второй стороны заключить договор в соответствии с этой нормой не было возможно.

Данный недостаток ГК 1964 года был восполнен «Основами гражданского законодательства» 1991 г. В статье 60 Гражданского кодекса определялся порядок заключения, обязательные требования к форме, содержанию предварительного договора, а также определялись последствия нарушений предварительного соглашения, в том числе возможность заявления требования об отказе от заключения основного договора [4, с.159].

Значительную роль в становлении института предварительного договора занимает принятие в 1991 году Основ гражданского законодательства Союза ССР и Республик, в которых была нормативно закреплена ст. 60, называемая «Предварительный договор».

Впервые эта статья закрепила общее определение предварительного договора, под которым понималось «договор, в котором стороны обязаны заключить в дальнейшем договор о передаче товаров, выполнении работ и так далее на условиях предварительного договора». Такой подход к предварительному договору близок к современному пониманию.

Именно на этом этапе мы можем заметить больше императивных норм, которые предписывают сторонам определенные модели поведения, отказ от которых влечет ряд негативных последствий для сторон (например, признание предварительного договора ничтожным; или прекращение действия обязательств, вытекающих из предварительного договора).

4. Современный этап

Современный период развития предварительного договора начинается с 1993 года и характеризуется более детальным регулированием института предварительного договора. Именно на данном этапе можно увидеть большое число императивных норм, которые предписывают сторонам конкретную модель поведения, при отступлении от которой появляются негативные последствия для сторон (например, предварительный договор признается ничтожным или обязательства, вытекающие из этого договора, прекращают свое действие).

Приходим к выводу, что обязательственное отношение, обозначенное в Гражданском кодексе РФ «предварительным договором», есть не что иное, как современная интерпретация институции «запродажа». По своей юридической природе предварительный договор является одним из способов обеспечения обязательств.

Рассмотрев историю становления и развития института предварительного договора, можно выделить следующие этапы: римское частное право, дореволюционный этап, советский этап, современный период.

Таким образом, предварительный договор, несмотря на длительный и сложный путь своего развития, все еще вызывает большой интерес не только у теоретиков права, но и у законодателя, который, видя необходимость существования данного договора, пытается его модернизировать и привести в соответствие с актуальной судебной практикой и интересами общества.

Список литературы:

1. Кокорин И.С. Соотношение предварительного и организационного договора // Царскосельские чтения. 2012. №XVI. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sootnoshenie-predvaritelnogo-i-organizatsionnogo-dogovora> (дата обращения: 02.01.2023).
2. Меньшенин П.А. Понятие и предмет предварительного договора: основные подходы теории и практики // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2011. № 1. С. 30-48
3. Андрющенко А.В. История развития организационных договоров в гражданском праве России // Актуальные проблемы российского права. 2017. №9 (82). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/istoriya-razvitiya-organizatsionnyh-dogovorov-v-grazhdanskom-prave-rossii> (дата обращения: 02.01.2023).
4. Кирсанов К.А. Традиции российского договорного права: от договора запродажи к предварительному договору // Право и практика. 2016. № 1 (15). С. 158-161.