

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Осипова Анастасия Николаевна

магистрант, Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

PRELIMINARY CONTRACT IN CIVIL LAW

Anastasia Osipova

Master's degree student Moscow University for Industry and Finance "Synergy", Russia, Moscow

Аннотация. Предварительный договор в гражданском праве Российской Федерации имеет широкую сферу применения, однако существуют вопросы, связанные с непониманием сторонами роли предварительного договора, ответственности за нарушение обязательств. В статье рассматриваются понятие, роль, применение предварительного договора в гражданском праве Российской Федерации.

Abstract. The preliminary contract in the civil law of the Russian Federation has a wide scope, however, there are issues related to the parties misunderstanding of the role of the preliminary agreement, responsibility for violation of obligations under the contract. The article discusses the concept, role, application of a preliminary contract in the civil law of the Russian Federation.

Ключевые слова: предварительный договор; основной договор; гражданское право; обязательства; договорные отношения.

Keywords: preliminary contract; main contract; civil law; obligation under the contract; contractual relationship.

Принципы свободы договора официально закреплены Конституцией Российской Федерации (в ч. 2 ст. 35, ст. 74, ч. 4 ст. 75) [1], Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 1, ст. 421) [2].

Одной из наиболее распространенных сделок, совершаемых с участием граждан, является гражданско-правовой договор. Стороны заключают договорные обязательства для последующего их исполнения.

Условно процесс заключения договора представляет собой 3 последовательных стадии – преддоговорную, заключения, исполнения.

Преддоговорная стадия может представлять собой длительный процесс, в течение которого стороны формулируют дополнительные требования, выявляют разногласия, приходят к соглашению по ключевым условиям договора (ст. 432 ГК РФ).

В процессе преддоговорных переговоров могут возникнуть условия, препятствия, которые значительно увеличивают сроки заключения договора, или в случае возникновения иных причин стороны решают отложить заключение договора. Подобные случаи объясняют наличие в договорном праве такого института, как предварительный договор.

Предварительный договор проявляет себя как гарант заключения основного договора. Использование предварительного договора - это один из важнейших вопросов в гражданском законодательстве, влияющих на условия дальнейшего основного договора, условие о предмете основного договора и условия, относительно которых сторонами должны быть достигнуты соглашения. Заключение предварительного договора эффективно используется в сфере гражданского законодательства Российской Федерации, поэтому процесс развития нормативных правовых актов важен для развития страны, решения существующих проблем Российской Федерации, защиты сторон.

Согласно закрепленным принципам, свобода договора может ограничиваться не только законом, но и ранее принятыми на себя обязательствами. Примером таких обязательств и служит предварительный договор [4, С. 653].

В соответствии с пунктом 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Таким образом, целью заключения предварительного договора является в будущем последующее заключение основного договора.

Предварительный договор в действительности является своего рода «промежуточным звеном» в цепочке развития гражданских правоотношений между субъектами [5, С. 107].

Предварительный договор относят организационным договорам, который определен как договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем основной договор. Причем предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Исходя из смысла пункта 3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, существенными условиями предварительного договора являются: условие о предмете основного договора; условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.

Существует дилемма о роли предварительного договора. По мнению многих авторов, природа предварительного договора порождает лишь одну обязанность сторон будущего договора - заключить основной договор [6, С. 80]. А некоторые авторы придерживаются позиции, что предварительный договор является способом обеспечительной меры, потому что служит основанием для возникновения основного обязательства при заключении основного договора.

С позицией, что предварительный договор не является способом обеспечительной меры, сложно согласиться, так как в данном случае предварительный договор обеспечивает несуществующее обязательство, потому что основной договор еще не заключен и в момент заключения договора предварительный договор прекращает свое действие.

Существование предварительного договора позволяет придерживаться стабильных отношений между сторонами и является гарантией, что актуально для заключения многих видов договоров в разных условиях.

Очевидным достоинством предварительного договора является возможность заключения основных договоров о передаче товаров, выполнении работ, оказания услуг и других с установкой сторонами нужной даты для исполнения обязательств.

Изучая судебную практику, следует отметить широту сферы применения предварительного договора. Предварительный договор предшествует дальнейшему заключению практически любого основного гражданско-правового договора.

Как уже известно, стороны заключают предварительный договор, чтобы закрепить обязательства для дальнейшего заключения основного договора. В качестве примера можно рассмотреть договор купли – продажи недвижимого имущества в ситуации, когда собственник недвижимого имущества в ожидании получения свидетельства для последующей продажи. В этом случае будет использоваться предварительный договор, как и в иных сделках, связанных с недвижимостью.

Именно в таких случаях заключение предварительного договора определено следующим: договор приобретает юридическую силу, если был зарегистрирован, но для регистрации необходимо представить правоустанавливающие документы, которые отсутствуют после договоренностей сторонами друг с другом.

Следующий пример сферы применения предварительного договора - наследственные отношения. Возможны ситуации, когда наследник не может получить документ на наследуемую недвижимость до истечения шести месяцев, но уже нашел будущего покупателя для данной недвижимости, что отсрочивает регистрацию сделки между наследником и покупателем и единственная возможность связать стороны – это заключение предварительного договора.

При сравнительно-правовом анализе предварительного договора между Казахстаном и Россией автор выявил, что при нарушении обязательств в Казахстане предусмотрено стороне возмещение убытков, а в России сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении [7, С. 52].

Действительно, существует проблема непонимания сторонами значения и функции предварительного договора, ответственности при заключении данного договора.

Анализируя судебную практику [3], несложно установить факт непонимания сторонами ответственности при заключении предварительного договора, а также выявляется необходимость применения санкций в случае нарушения обязательств по предварительному договору помимо понуждения к заключению основного договора.

Для понимания сторонами значения предварительного договора и ответственности при неисполнении обязательств по предварительному договору, предлагаем внести изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, а именно в пункт 1 статьи 429, которая будет включать, что предварительный договор – это договор, при заключении которого у сторон возникает обязанность (предмет) в будущем заключить основной договор (о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг), на условиях, предусмотренных предварительным договором с включением последующей юридической ответственностью (санкциями) в случае нарушения обязательств, которые стороны прописали в предварительном договоре.

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020 с изм. от 08.12.2020) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Решение № 2-9331/2018 2-9331/2018~М-9247/2018 М-9247/2018 от 8 октября 2018 г. по делу № 2-9331/2018 // <https://sudact.ru/> (дата обращения 11.05.2021).
4. Гражданское право: учебник: в 2 т. / под ред. С.А. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2019. – 704 с.

5. Жмаева Е.С. Предварительный договор: проблемы определения и толкования // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – Т. 15. – № 5. – С. 107-116.

6. Савельева Н.М. Особенности содержания предварительного договора купли-продажи жилого помещения: некоторые теоретические и практические вопросы. – Юридический вестник СамГУ. – 2015. – Т. 1. – №3. – С. 79-83.

7. Сулейманов М.К. Преддоговорные отношения. – Вестник Института законодательства РК, 2018. – №4 (53). – С. 50-64.