

Ляшук Инна Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Ключевые особенности, признаки предварительного договора, целесообразность его применения в правоотношениях по купле-продаже недвижимого имущества

Аннотация. Статья посвящена некоторым цивилистическим проблемам, позволяющим выявить ключевые особенности, признаки предварительного договора, а также установить целесообразность его применения в правоотношениях по купле-продаже недвижимого имущества.

В, частности, в статье, рассматриваются различные научные подходы к соотношению основного договора с предварительным договором; исследуются дискуссии о характере обязательства, порождаемого предварительным договором; анализируется основной смысл предварительного договора; подробно раскрываются научные мнения относительно признаков предварительного договора; делаются выводы и предложения.

Ключевые слова: договор, купля-продажа, недвижимое имущество, особенности, обязательство, основной, признаки, предварительный.

Правоотношения, возникающие из купли-продажи недвижимого имущества, занимают значительный сегмент в хозяйственном обороте России. При этом сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества зачастую используется правовая конструкция предварительного договора.

Как известно с учетом юридической направленности договорных отношений, договоры подразделяются на основные и предварительные. Основной договор порождает непосредственно права и обязанности сторон,

связанные с перемещением материальных благ, передачей имущества, выполнением работ или оказанием услуг. По предварительному же договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (по терминологии ГК РФ – «основной договор») на условиях, предусмотренных предварительным договором (п.1 ст. 429 ГК РФ) [1].

Важно отметить, что в современной цивилистической науке достаточно обоснованной является точка зрения согласно, которой, предусмотренная гражданским законодательством России, конструкция предварительного договора регулирует особый вид общественных отношений, которые отличаются от имущественных отношений. Такие отношения возникают в результате заключения основного договора, условия которого оговариваются сторонами предварительного договора. Так, например, согласно мнению Ф.О. Богатырева, проводившего исследование в области обязательств с нематериальным интересом, содержание предварительного договора «составляют неимущественные права и обязанности. Стороны предварительного договора обязаны совершить действия по заключению основного договора. Сами по себе эти действия носят неимущественный характер (они не опосредуют товарный обмен), хотя стороны предварительного договора в подавляющем большинстве случаев имеют целью на его основе удовлетворить свои имущественные потребности, вступив в будущем в отношения из основного договора» [2].

Соотнося предварительный договор с основным договором, М.Н. Илюшина указывает, что, определяя существенные условия и сроки заключения последнего, предварительный договор не влияет на права в отношении имущества, являющегося объектом будущей сделки, не создает ограничений (обременений) этих прав [6]. По мнению В.В. Груздева, «предварительный договор и основной договор по сути различные гражданско-правовые явления» [5].

Очевидно, что при тесной взаимосвязи отношения, возникающие из предварительного договора, различаются с отношениями, порождаемыми основным договором, например, по основаниям их возникновения, целям, объекту, содержанию, применяемым в рамках каждого из этих правоотношений санкциями.

Более того, в качестве одной из основных особенностей предварительного договора является то, что его исполнение не связано с каким-либо имущественным требованием.

Уместным поводом прекратить озвученную научную дискуссию о характере обязательства, порождаемого предварительным договором, может стать следующее мнение уважаемого профессора МГУ им. М.В. Ломоносова Е.А. Суханова о том, что предварительные обязательства, в том числе и с организационным содержанием всегда непосредственно обслуживают имущественный (товарный) оборот, неотделимы от него и не имеют самостоятельного значения. Поэтому их существование не колеблет положений об имущественном характере обязательственных отношений [7].

Основной смысл предварительного договора заключается в обеспечении реализации в будущем основных гражданско-правовых отношений. При заключении предварительного договора происходит закрепление существенных условий будущего основного договора, а также закрепление срока заключения основного договора. При этом буквальное толкование п. 1 ст. 429 ГК РФ наводит на вывод о том, что предварительный договор может заключаться только лишь в отношении таких основных договоров, которые порождают обязательственные правоотношения. Потому, как формально ГК РФ ограничивает сферу применения предварительного договора (в частности, случаями, когда основным договор предусматривает либо передачу имущества, либо выполнение работ или оказание услуг).

По мнению же авторитетных ученых-цивилистов М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, предварительный договор практически может предшествовать заключению основного договора любого типа (вида) [3]. Такой

же позиции придерживается Ю.В. Шанаурина. По ее мнению, предварительный договор, не являясь разновидностью какого-либо типа гражданско-правовых договоров, может предшествовать заключению любого основного (обычного) договора [8].

С учетом, указанных мнений, можно сделать вывод о том, что основной целью предварительного договора является принятие его сторонами обязательств по заключению гражданско-правовых договоров по поводу передачи имущества, имущественных прав, в том числе на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации объектов гражданских прав и участников гражданских правоотношений, выполнения работ, оказания услуг и иного перемещения экономических благ. Поэтому, на наш взгляд, необходимо исключить из п. 1 ст. 429 ГК РФ слова, уточняющие, какие именно договоры могут быть заключены на основании предварительных договоров, (в частности, такие слова: «... договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг», изменив п. 1 ст. 429 ГК РФ на следующую редакцию: «1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором». На наш взгляд, такой подход будет подчеркивать универсальный характер предварительного договора.

В научной среде существует множество взглядов относительно признаков предварительного договора. Приведем по этому поводу некоторые научные позиции.

Так, в своей диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук, А.В. Васильев выделяет такие основные признаки (положения) относительно сущности предварительного договора, как: 1) предварительный договор – это соглашение двух или нескольких лиц (сторон) об обязанности в будущем заключить основной договор; 2) отношения лиц (сторон) предварительного договора основываются на взаимном равенстве. При этом правом требовать заключения договора обладает любая из сторон; 3)

осуществление, предусмотренных предварительным договором прав и исполнение соответствующих этим правам обязанностей обеспечивается мерами государственно-правового воздействия, состоящими в возможности применения мер принуждения к исполнению сторонами обусловленных условий договора; 4) установление правовой связи (предварительного обязательства) между сторонами будущего (основного) договора, когда невозможно его немедленное заключение; 5) в рамках заключения предварительного договора происходит закрепление существенных условий будущего основного договора (его основных положений); 6) в случае отказа стороной предварительного договора (контрагента) заключить основной договор возникает обязанность возмещения нанесенного ущерба [4].

Ю.В. Шанаурина считает, что признаком предварительного договора является ограниченный круг основных договоров, направленных на передачу имущества, выполнение работ, оказание услуг [8]. Учитывая вышеуказанное наше предложение о расширении круга основных договоров, с целью заключения которых могут быть заключены предварительные договоры, мы не соглашаемся с ее мнением и не считаем «ограниченный круг основных договоров, направленных на передачу имущества, выполнение работ, оказание услуг» признаком предварительного договора.

С другим утверждением Ю.В. Шанауриной, мы полностью согласимся. Ее мысль сводится к тому, что основное предназначение предварительного договора – связать стороны определенными юридическими обязанностями, которые в дальнейшем должны привести к заключению основного договора. Спецификой предварительного договора можно считать и то, что он утрачивает юридическое значение с момента заключения основного договора, и что более важно, не является необходимым элементом юридического состава, приводящего к возникновению обязательства из основного договора» [8].

Подытоживая сказанное, важно отметить, что в качестве признаков предварительного договора мы выделяем следующее:

1) договор устанавливает неимущественное обязательство о заключении основного договора в будущем;

2) договор закрепляет все условия основного договора;

3) договор совершается в установленной для основного договора форме, а если таковой не установлено – в письменной форме;

4) предусматривает в качестве общего правила возможность принуждения к заключению договора.

Разобравшись с ключевыми особенностями, признаками предварительного договора, перейдем к вопросу о целесообразности его применения в правоотношениях по купле-продаже недвижимого имущества.

И так, целесообразность в заключении предварительного договора, цивилисты, прежде всего, видят в необходимости установления правовой связи (предварительного обязательства) между сторонами будущего (основного) договора, когда невозможно его немедленное заключение. Так, предварительный договор купли-продажи может быть заключен как в отношении принадлежащего продавцу имущества, так и в отношении имущества, которое продавец приобретет в будущем, а затем продаст его покупателю. Например, при покупке квартиры в строящемся доме. В так называемый «переходный период», когда дом уже построен, но еще не стоит на кадастровом учете. При этом Застройщик уже не имеет права оформлять договор уступки права требования, но еще не может оформить основной договор купли-продажи, потому как объект недвижимости в этот период в его собственности еще не находится. Приведем, другой пример, предварительный договор купли-продажи может быть заключен на вторичном рынке жилья, когда возникает необходимость на некоторое время отложить сделку купли-продажи, но при этом вложить силы и средства в ее подготовку. В случае, если продавцу необходимо прилететь на сделку из-за границы, заняться восстановлением документов или оформить наследство или покупателю необходимо дождаться, пока истечет срок депозита, чтобы не потерять проценты на банковский вклад и др. случаях, которых огромное множество.

Литература

1. 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» // БВС РФ. 2019. № 2. Февраль.
2. Богатырев Ф.О. К вопросу о существовании обязательств с нематериальным интересом // Журнал российского права. 2004. № 1.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. первая: Общие положения. М.: Статут, 2002.
4. Васильев А.В. Предварительный договор в праве России и США: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.: Московская государственная юридическая академия, 2007.
5. Груздев В.В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву. М.: Волтерс Клувер, 2010.
6. Илюшина М.Н. Особенности применения конструкции предварительного договора к договорам, направленным на отчуждение корпоративных прав: Сб. ст. «Шестые Всероссийские Державинские чтения» (Москва, 10 декабря 2010 г.). В 7 кн. Кн. 4: Проблемы гражданского, предпринимательского и коммерческого права, гражданского и арбитражного процесса. М.: РПА Минюста России, 2011.
7. Российское гражданское право: Учебник: в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. Т. 2: Обязательственное право. М.: Статут, 2011.
8. Шанаурина Ю.В. Институт предварительного договора в гражданском праве России: Дис. ... канд. юрид. наук. Тюмень, 2006.