

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему: «Предварительный договор»

Обучающийся

Я.А. Левченко

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Б.П. Николаев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Аннотация

Одним из активно применяемых правовых средств в современном гражданском обороте является предварительный договор. При этом, тенденцией последнего времени является также расширение регулирующих возможностей данной договорной конструкции.

На практике предварительный договор обычно заключается в двух случаях: во-первых, когда стороны еще не окончательно решили вступить в основной договор, но готовы связать себя правоотношением, в котором если одна из сторон решится, другая обязуется согласиться заключить договор.

Однако правовое регулирование предварительного договора не является совершенным и выявляет ряд проблем, что обуславливает актуальность темы настоящей бакалаврской работы.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие из предварительного договора.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства, регулирующие предмет, условия и правовые последствия нарушения условий предварительного договора, доктринальные источники и материалы арбитражно-судебной практики.

Цель исследования – проанализировать нормативно-правовое регулирование предварительного договора, выявить проблемы и специфику правового регулирования по действующему законодательству РФ и определить пути совершенствования.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Понятие и предмет предварительного договора	8
1.1 Понятие и виды предварительного договора	8
1.2 Предмет предварительного договора	20
Глава 2 Условия предварительного договора.....	28
2.1 Существенные условия предварительного договора.....	28
2.2 Иные условия предварительного договора	33
2.3 Правовые последствия нарушения условий предварительного договора	42
Заключение	58
Список используемой литературы и используемых источников	61

Введение

Одним из активно применяемых правовых средств в современном гражданском обороте является предварительный договор. При этом, тенденцией последнего времени является также расширение регулирующих возможностей данной договорной конструкции.

На практике предварительный договор обычно заключается в двух случаях: во-первых, когда стороны еще не окончательно решили вступить в основной договор, но готовы связать себя правоотношением, в котором если одна из сторон решится, другая обязуется согласиться заключить договор. В контексте таких ситуаций опцион намного удобнее, но в реальности заключение предварительного договора достаточно распространено в силу инерции договорной практики. Во-вторых, большинство заключенных предварительных договоров, это предварительные договоры на заключение в будущем основного договора купли-продажи или аренды недвижимости, которая на момент заключения предварительного договора либо еще отсутствует, либо принадлежит третьему лицу и предполагается к выкупу продавцом или арендодателем.

Некоторое время в юридическом сообществе считалось, что нельзя заключить основной договор в отношении объекта, который еще не находится в распорядительной власти стороны, которая по договору обязуется распорядиться данным имуществом. Кроме того считалось невозможным согласовать в основном договоре, касающемся отчуждения или обременения некоего индивидуально-определенного имущества, его предмет не путем точной идентификации имущества, а путем фиксации некоего алгоритма определения данного имущества, который позволит конкретизировать соответствующий объект в будущем к моменту исполнения обязательств.

Применительно к купле-продаже ошибочность этой странной идеи прямо следовала из текста Гражданского кодекса Российской Федерации. В

отношении аренды ситуация была даже более сложная, так как долгое время положения ст. 164, п. 3 ст. 433 и ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации толковались таким образом, что до государственной регистрации договора долгосрочной аренды недвижимости такого договора в принципе нет: соответственно, так как регистрационный орган не регистрирует договор аренды до появления самого объекта у арендодателя, считалось и действительно технически было невозможным заключить основной договор аренды до появления у арендодателя распорядительной власти над объектом недвижимости и самого появления этой недвижимости как объекта гражданских прав.

Но за последние годы ситуация кардинально изменилась. Суды стали четче отделять договор, порождающий обязательство произвести распоряжение имуществом в будущем, и непосредственный распорядительный эффект такого договора. Наличие у распоряжающейся стороны распорядительной власти требуется не на момент заключения обязательственного договора, а на момент предполагаемого срабатывания распорядительного эффекта.

Судебная практика признает возможность фиксации в договоре существенных условий не в формате четкого определения их содержания, а путем закрепления в договоре механизма определения такого содержания к моменту исполнения. На фоне всех этих изменений в отношении большинства случаев, в которых ранее использовалась двухступенчатая конструкция «предварительный договор – основной договор» с заложенным в конфликтный сценарий промежуточным судебным процессом для перехода от первой ко второй ступени, сейчас вполне можно говорить об отпадении оснований для использования такой практики. Можно заключить основной договор, создающий обязательство сделать в будущем то, что сейчас, на момент заключения договора, должник сделать не в состоянии.

Однако, несмотря на все эти обстоятельства сфера применения предварительного договора расширяется. В тоже время, обращает на себя

внимание недостаточность правового регулирования предварительного договора, отсутствие единого теоретического подхода к осмыслению его правовой природы. Значимой является проблема отождествления специальной договорной конструкции с конкретным предварительным договором. Дискуссионным является вопрос о правах, порождаемых предварительным договором. Неоднозначно решается проблема круга договоров, которые могут заключаться на основании предварительного договора. Не раскрыта законодателем и правовая природа срока понуждения к заключению основного договора.

Таким образом, правовое регулирование предварительного договора не является совершенным и выявляет ряд проблем, что обуславливает актуальность темы настоящей бакалаврской работы.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие из предварительного договора.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства, регулирующие предмет, условия и правовые последствия нарушения условий предварительного договора, доктринальные источники и материалы арбитражно-судебной практики.

Цель исследования – проанализировать нормативно-правовое регулирование предварительного договора, выявить проблемы и специфику правового регулирования по действующему законодательству РФ и определить пути совершенствования.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие и виды предварительных договоров;
- исследовать предмет предварительного договора;
- проанализировать существенные условия предварительного договора;
- выявить иные условия предварительного договора;
- исследовать правовые последствия нарушения условий предварительного договора.

Нормативную базу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, действующее гражданское законодательство Российской Федерации, федеральные законы и другие нормативные правовые акты, регулирующие предварительный договор.

Теоретическую базу исследования составляют труды следующих ученых-цивилистов: П.А. Астапенко, А.П. Анисимова, В.А. Белова, М.И. Брагинского, Б.М. Гонгало, В.И. Горигорьев, С.А. Громова, В.В. Груздева, Н.А. Жук, М.Н. Илюшиной, В.В. Калеминой, Д.Н. Кархалева, Н.А. Лактионовой, А.В. Максименко, П.А. Меньшенин, С.В. Савиной и др.

Методология исследования базируется на общелогических методах исследования, в числе которых методы анализа, синтеза. Данные методы позволили осуществить системное толкование правовых норм, регулирующих предварительный договор. Посредством формально-логического метода исследования были изучены нормы действующего гражданского законодательства и судебная практика в части предварительного договора

Структура работы: введение, две главы, пять параграфов, заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Понятие и предмет предварительного договора

1.1 Понятие и виды предварительного договора

Предварительный договор, как самостоятельная договорная конструкция был известен римскому праву. В дореволюционном гражданском праве речь данный договор именовался как договор запродажи [21, с. 36], под которым понимали:

- обязанность одной из сторон договора продать другой стороне движимое или недвижимое имущество к определенному времени [16, с. 16];
- «договор, в силу которого стороны обязываются заключить в известный срок договор купли-продажи относительно определенного предмета и по установленной цене» [52, с. 100];
- своеобразная разновидность договоров, заключаемая при наличии выраженной воли сторон, содержание которой определяется соглашением сторон в пределах дозволенного положительным правом [30, с. 146].

В современной правовой доктрине также можно найти различные подходы к определению предварительного договора.

Например, М.И. Брагинский предварительный договор признает гражданско-правовым договором, которому свойственны все родовые признаки договоров. Ученый пишет о том, что «точно также и заключение указанного договора должно подчиняться общему для договоров порядку, включая требования о том, что договор... признается заключенным лишь с момента, когда стороны достигли в требуемой в подлежащих случаях форме соглашения по всем существенным условиям договора» [4, с. 191]. При этом смысл предварительного договора ученый видит в принятии обязанности заключить договор в будущем [4, с. 185, 192].

В.А. Белов суть предварительного договора видит в том, что «это договор о заключении договора в будущем – договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем другой договор известного содержания (о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг), называемый основным» [3, с. 366].

Б.М. Гонгало также характеризует предварительный договор, как «договор, направленный на обеспечение появления в будущем основного договора и заключаемый в условиях достижения между сторонами согласия относительно всех существенных условий будущего договора, но имеют препятствия к его заключению» [45, с. 1227].

По мнению В.В. Груздева, заключение предварительного договора является целью, которая обеспечивает заключение основного договора, т.е. создает юридические предпосылки для обязательного его заключения [14, с. 184-185].

Н.И. Варенья и В.Н. Сусликов также считают, что предварительный договор – это гарант заключения основного договора, за уклонение от которого предусмотрена ответственность [5, с. 11].

Следует заметить, что все существующие подходы к определению предварительного договора, так или иначе согласуются с позицией законодателя, который в п. 1 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [8] под таковым понимает договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предметом научной полемики является правовая природа предварительного договора.

Так, П.А. Меншенин предварительный договор признает самостоятельным видом договорных обязательств, входящих в группу гражданско-правовых договоров [29, с. 7]. С такой позицией не согласна Ю.В. Шанаурина, которая обособляет его от гражданско-правовых договоров

[51, с. 13]. Другие ученые также предлагают выделять предварительный договор из системы гражданско-правовых договоров по следующим основаниям:

- по юридической направленности [25];
- по характеру обязательств, которые возникают из предварительного договора [2, с. 22];
- по степени правовой защищенности [9, с. 237];
- по характеру юридических последствий [11, с. 53].

В целом, все авторы согласны в том, что специфика предварительного договора состоит в обязанности заключить основной договор в будущем. К такому же выводу приходит и О.Ю. Скворцов, отмечая, что «с заключением предварительного договора у сторон возникает только одно право и только одна обязанность – заключить основной договор. Заключение предварительного договора не может повлечь перехода права собственности, возникновение обязательства по передаче имущества или оказанию услуги и проч.» [10, с. 860].

Предметом научных дискуссий является и правовая природа предварительного договора. К примеру, П.А. Меньшенин считает, что предварительный договор является договором о ведении общего дела [29, с. 14]. Однако большинство исследователей признают предварительный договор организационным [47, с. 8]; [24, с. 17], а в силу требований ст. 399 ГК РФ – синаллагматическим, т.е. двусторонне обязывающим [18, с. 53].

Действительно, заключение предварительного договора влечет возникновение неимущественных, организационных правоотношений, а не денежных обязательств. При этом, «то обстоятельство, что основное обязательство является имущественным, не означает, что предварительный договор также имеет имущественный характер, так как основное обязательство не предопределяет характера правоотношения, порождаемого предварительным договором» [39, с. 94].

«Предварительный договор является двусторонне обязывающим, так как заключение основного договора предполагает взаимную обусловленность соответствующих имущественных предоставлений сторон» [15, с. 8].

Предварительный договор отличается от множества иных соглашений, которые заключаются на стадии до оформления основного договора. От различных не имеющих правового, сделочного значения соглашений (например, джентельменского соглашения, соглашения о намерении или документа, фиксирующего достигнутые на том или ином этапе переговоров договоренности по отдельным блокам условий), которые оформляются на этапе переговоров, не выражают волю лиц связать себя той или иной обязательственной связью и, скорее, реализуют психологическую функцию, предварительный договор отличается тем, что порождает полноценное обязательственное правоотношение (обязанность и корреспондирующее ей право требования, подлежащее судебной защите). Такое правоотношение может вылиться в судебные иски о понуждении к заключению основного договора и взыскании убытков.

От соглашения о порядке ведения переговоров, упомянутого в п. 5 ст. 434.1 ГК РФ, предварительный договор отличается предметом порождаемых обязательств: соглашение о порядке ведения переговоров устанавливает те или иные поведенческие обязанности в отношении переговорного процесса (например, запрет на параллельные переговоры или условия распределения расходов на переговоры), но не создает обязанность заключить договор по требованию другого партнера, последнее есть предмет договора предварительного. Соглашение о порядке ведения переговоров может теоретически закреплять обязанность проявлять повышенные усилия к достижению соглашения, но эту обязанность следует отличать от обязанности заключить договор по требованию партнера. Если одна из сторон вопреки соглашению о переговорах вела себя на переговорах явно неконструктивно, игнорируя попытки прийти к компромиссу, не отвечая на

предложения, не являясь на устные раунды переговоров и иным образом всячески торпедируя переговорный процесс, самое страшное, что ей грозит, – это взыскание убытков, причем рассчитанных по модели защиты негативного договорного интереса. Предварительный же договор порождает куда более жесткую правовую связь и представляет собой правовую конструкцию, создающую для одной или обеих сторон гарантию того, что в будущем при возникновении желания заключить основной договор это желание можно будет реализовать путем судебного принуждения к заключению договора или как минимум путем получения компенсации убытков по модели позитивного договорного интереса [17, с. 302].

Не следует смешивать предварительный договор с опционом, правовой режим которого закреплен в ст. 429.2 ГК РФ. Иногда ошибочно считается, что ключевое отличие опциона от предварительного договора состоит в том, что опцион обычно носит односторонний характер, давая право на заключение договора лишь одной из сторон, а предварительный договор обычно носит двусторонний характер. Отличие между этими конструкциями в сути порождаемой правовой связи – обязательственного правоотношения или секундарного (преобразовательного) права. Предварительный договор опосредует возникновение обязательства заключить основной договор в будущем, в то время как опцион предусматривает секундарное право одной из сторон своим волеизъявлением ввести основной договор в действие.

Опцион намного удобнее предварительного договора, так как для попадания в рамки основного договора инициатору заключения основного договора достаточно выразить свою волю, и далее при упорстве партнера эта сторона может заявить в суд иски, связанные с неисполнением основного договора (в том числе об исполнении обязательств по основному договору в натуре, когда природа обязательства в принципе допускает такой иск), в то время как в случае с предварительным договором при несогласии другой стороны потребуются длительная судебная процедура просто для того, чтобы зафиксировать появление на свет основного договора, что само по себе не

исключает возможного неисполнения обязательств уже по основному договору и необходимости подачи нового иска, связанного с этим. Иначе говоря, в сценарии предварительного договора при столкновении с недобросовестным партнером, не желающим держать свое слово, во многих случаях потребуются два последовательных судебных процесса, дабы обеспечить предоставление пострадавшей стороне того, на что она рассчитывала; в случае с опционом первый судебный процесс для фиксации вступления в основной договор просто не нужен [17, с. 304].

От опционного договора предварительный отличается тем, что первый представляет собой уже заключенный основной договор, в котором откладывается и ставится до востребования исполнение основных обязательств. Опционный договор (равно как и опцион) позволяет каждой из сторон востребовать исполнение, и в этом плане он может реализовать тот же интерес, который чаще всего преследуют стороны, заключающие предварительный договор, но намного экономичнее и удобнее. Последнее связано с избеганием проблемы «задвоения» судебных процессов.

Предварительный договор следует отличать и от соглашения о преимущественном праве. Последнее представляет собой непоименованный и вполне законный договор. Иногда высказывается позиция о том, что преимущественные права могут быть указаны только в законе и не могут быть согласованы сторонами, но считать правильной такую позицию невозможно. Российское право признает свободу заключения непоименованных договоров. Суть соглашения об установлении преимущественного права заключается в том, что каждая из сторон принимает на себя обязательство, в рамках которого при возникновении желания продать то или иное свое имущество или совершить иную сделку по отчуждению или обременению данного имущества она обязуется направить первое предложение контрагенту на условиях не хуже тех, на которых некое третье лицо такую же сделку готово совершить с обязанной стороной. Как правило, такие договоры заключают собственники соседских участков,

квартир или несколько из участников непубличного акционерного общества, но иногда данные договоры заключаются и в иных ситуациях.

Такое соглашение в отличие от предварительного договора не создает обязательство заключить договор при востребовании, а обязательство выставить оферту, тем самым предоставляя партнеру преимущественное право на заключение договора.

Предварительный договор следует отличать от рамочного договора, который содержит то или иное число общих условий, которые будут применяться к тем соглашениям, которые стороны в будущем решат заключить в рамках некоего направления взаимодействия, при этом откладывается согласование предмета договора. Предварительный же договор не может появиться на свет без достигнутого между сторонами согласия по предмету договора [26, с. 61].

Поэтому рамочный договор не создает правоотношения, в рамках которого могли бы быть возможными иск о понуждении к заключению соглашения по предмету договора или иск о взыскании убытков за уклонение от заключения такого соглашения: стороны не могут обязаться в будущем договориться друг с другом о предмете некоего договора (например, обязаться согласовать наименование и количество товара по купле-продаже). То, что предварительный договор позволяет такие способы защиты, является следствием того, что стороны уже достигли согласия по предмету будущего договора.

Из определения предварительного договора, сформулированного в п. 1 ст. 429 ГК РФ следует, что предварительный договор заключается относительно заключения в будущем договоров о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг.

Однако в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 [43] приведен расширительный подход: Верховный Суд РФ воспроизвел указанный в п. 1 ст. 429 ГК РФ перечень основных договоров, но сопроводил его фразой «и т.п.», подтвердив, что данный

список не является исчерпывающим. Подобное разъяснение следует из места расположения в ГК РФ норм о предварительном договоре [1, с. 110].

При этом нет оснований исключать возможность заключения предварительного договора, предметом которого являются обязательства заключить основной договор не обязательственной, а вещной природы (например, предварительный договор, обязывающий в будущем заключить соглашение об установлении сервитута или ипотеки). Нередко сторонам здесь доступен вариант оформления основного договора, предполагающего установление соответствующего вещного права в будущем. Например, стороны могут заключить сразу основной договор залога будущего имущества, предполагающий возникновение полноценного права залога не в момент заключения договора, а в некий момент в будущем. Но вряд ли стоит им препятствовать оформить свои отношения иначе, с использованием конструкции предварительного договора.

При этом, естественно, речь не идет о вещной, распорядительной сделке по передаче собственности во исполнение обязательства произвести отчуждение. Иначе бы мы были вынуждены квалифицировать договор, обязывающий совершить распорядительное волеизъявление в обмен на оплату не в качестве договора купли-продажи, а в качестве предварительного договора купли-продажи, что абсурдно. Передача собственности совершается во исполнение основного обязательственного договора купли-продажи, дарения, мены и т.п., а не предварительного договора. Поэтому, если стороны договорились, что в будущем они совершат распорядительную сделку цессии или оформят соответствующие адресованные регистратору распоряжения в целях переоформления акций в реестре акционеров, есть все основания говорить о том, что они заключили основной договор купли-продажи (дарения и т.п.) требования или акций, который обязывает стороны в будущем совершить отдельное волеизъявление, непосредственно переносящее соответствующее имущественное право из имущественной массы cedentа в имущественную массу цессионария. Иначе говоря,

предварительный договор может создавать обязательство заключить в будущем договор, который станет правовым основанием для распоряжения, но сам правовым основанием для распоряжения не является.

Предварительный договор может быть нацелен на заключение в будущем основного договора, природа обязательств одной из сторон которого не предполагает возможность понуждения к исполнению такого обязательства.

В некоторых случаях предварительный договор заключается с целью обхода императивных норм о реальном характере договора займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ [7]). «Если закон императивно закрепляет реальный характер того или иного договора вхождение в отношения по такому договору не может быть оформлено через заключение предварительного договора и последующее предъявление требования о заключении основного договора» [17, с. 310]. При этом можно предложить следующее компромиссное решение: предварительный договор на заключение в будущем императивно реального договора возможен, но право инициатора будет защищаться взысканием убытков по модели защиты негативного интереса. Не будет ли в контексте императивно реального договора достаточной возможность привлечь сторону, обещавшую заключить договор, к ответственности за недобросовестное ведение переговоров по правилам ст. 434.1 ГК РФ, которая как раз и подразумевает возмещение негативного договорного интереса. В принципе, Верховный Суд РФ считает, что преддоговорная ответственность по ст. 434.1 ГК РФ возможна в контексте реального договора (п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49). В этом плане, возможно, есть основания квалифицировать предварительный договор займа как основной договор займа, находящийся на стадии до передачи вещи и вступления договора в силу и ожидающий накопления полного фактического состава. Если сторона не исполняет свое обещание и не передает вещь по императивно реальному договору, она не может быть привлечена к ответственности договорной, но может быть с учетом

конкретных обстоятельств привлечена к преддоговорной деликтной ответственности в форме возмещения негативного договорного интереса [17, с. 310].

Как уже отмечалось выше, предварительный договор является двусторонним договором. В то же время нельзя исключать заключение и одностороннего предварительного договора. Конструкция одностороннего предварительного договора признается в праве многих стран и встречается в российской договорной практике. Ранее в российской доктрине высказывались разные позиции на сей счет, звучали мнения и в пользу того, что односторонний предварительный договор невозможен, так как в ГК РФ предварительный договор сконструирован как двусторонний. Однако такая позиция неверна, ибо, если договор не вписывается в квалифицирующие признаки некоего поименованного договора, это никак не может означать его ничтожность: ограничение свободы договора неконституционно при отсутствии очень весомых конституционных соображений.

Так что суд в такой ситуации должен либо признать договор непоименованным, либо расширительно интерпретировать соответствующие квалифицирующие признаки и признать заключенный договор в качестве особой разновидности соответствующей поименованной конструкции. В данном конкретном случае есть все основания пойти именно по последнему пути и признавать допустимость односторонней модификации предварительного договора.

Ученые также допускают существование как односторонних, так и двусторонних предварительных договоров [18, с. 51].

Модель синаллагматической каузы одностороннего предварительного договора такова: одна сторона связывает себя обязательством заключить договор с партнером, если и когда последний решит востребовать исполнение такой обязанности, а в обмен на принятие в одностороннем порядке на себя такого обязательства эта сторона получает вознаграждение, которое не подлежит возврату в случае не заключения основного договора.

Эта плата не засчитывается в счет цены основного договора, если таковой был в итоге заключен, но обратное может быть согласовано в предварительном договоре [17 с. 317].

Иногда на практике стороны, имея в виду именно такую экономическую модель, допускают ошибку: они заключают обычный предварительный договор, текст которого не содержит указания на его односторонний характер, а вместо указания на вознаграждение за принятие одной из сторон обязательства до востребования договариваются о внесении одной из сторон задатка. Суть ошибки заключается в том, что задаток обеспечивает обязательства и срабатывает на случай нарушения; если же срок предварительного договора истечет, а востребование не произойдет, говорить о нарушении договора нельзя. Соответственно, в такой ситуации задаток должен возвращаться в соответствии с п. 4 ст. 329 ГК РФ в связи с прекращением обеспечиваемого обязательства и функцию вознаграждения за согласие вступить в предварительную договорную связь не выполняет. Кроме того, поскольку стороны прямо не исключили симметрию обязательств заключить основной договор, та сторона, которая вносила задаток, при таком оформлении отношений может столкнуться с иском получателя задатка о понуждении к заключению договора, что могло не соответствовать ожиданиям сторон. Поэтому если стороны имеют в виду, что право требовать заключения основного договора будет только у одной из сторон, им следует именно так и написать, а соответствующий платеж обозначить в договоре не как задаток, а как плату за принятие на себя односторонней, асимметричной обязательственной связи.

Нет препятствий к заключению многостороннего предварительного договора с участием более двух сторон. Например, три участника создаваемого ООО могут еще до его регистрации заключить предварительный договор с обязательствами заключить после создания ООО, получения обществом необходимой лицензии или наступления иных условий основной корпоративный договор. Кроме того, ничто не мешает сторонам до

регистрации ООО заключить основной корпоративный договор под отлагательным условием регистрации общества.

Возможно также заключение предварительного договора, который предполагает неоднократное заключение основных договоров одного типа или нескольких разных основных договоров.

К отношениям сторон предварительного договора может применяться законодательство о защите прав потребителей [19] (п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17). Насколько этот тезис универсален, вопрос спорный. В контексте ситуаций, когда предварительный договор, по сути, прикрывает основной договор, на что указывает уплата всей или значительной части цены уже на основании предварительного договора, и при этом посредством такого договора коммерсант осуществляет сбыт своей продукции на регулярной основе, вопрос кажется очевидным. Но в ряде иных ситуаций (например, при заключении истинного предварительного договора между гражданином, намеревающимся купить соседний земельный участок, и коммерческой организацией, которой принадлежит этот соседний участок) могут возникать сомнения в уместности применения законодательства о защите прав потребителей.

Таким образом, предварительный договор по своей правовой природе является организационным договором, в котором закреплено волеизъявление сторон о заключении основного договора на согласованных условиях. Предварительный договор является двусторонне обязывающим. В тоже время закон допускает существование как односторонних, так и двусторонних предварительных договоров, тем более что законодательство не запрещает заключение одностороннего предварительного договора. Нет препятствий к заключению многостороннего предварительного договора с участием более двух сторон.

1.2 Предмет предварительного договора

Предмет предварительного договора определен в п. 1 ст. 429 ГК РФ, из которого следует, что таковым является обязательство сторон заключить основной договор в будущем. Такой же позиции придерживается и судебная практика (п. 14 информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 [22]).

Например, предметом предварительного договора купли-продажи является намерение сторон в будущем заключить основной договор купли-продажи [32].

Н.А. Лактионова обращает внимание на отсутствие в предварительном договоре имущественного содержания, так как его суть состоит в выполнении обязательств по заключению основного договора [27, с. 50]. Иными словами, в предмете предварительного договора выражены намерения сторон обеспечить реализацию своих имущественных интересов, но не сами имущественные интересы. Данные обстоятельства еще раз подчеркивают организационную природу предварительного договора.

Таким образом, предварительный договор порождает обязательства заключить основной договор. Если соответствующее требование своевременно заявляется, обязательство заключить основной договор созревает и должно быть исполнено под угрозой привлечения к ответственности или иска о судебном понуждении к заключению договора. Если нет, правовая связь прекращается.

Но предварительный договор может содержать дополнительные обязанности. Например:

- обязанность одной из сторон обеспечить наступление отлагательного условия, обуславливающего возникновение права требования заключить основной договор, или приложить разумные усилия для обеспечения наступления подобного условия;

- обязанность информирования партнера о наступлении тех или иных обстоятельств (например, об изменении финансовых показателей работы общества, акции или доли которого предполагается отчуждать по основному договору);
- негативное обязательство не совершать те или иные действия в период до заключения основного договора (например, не обременять имущество, подлежащее отчуждению по основному договору, залогом);
- согласовывать с партнером те или иные решения или действия (например, ремонт недвижимости, подлежащей отчуждению по основному договору);
- обязанность снять те или иные обременения в отношении имущества, подлежащего отчуждению по основному договору (например, погасить обременяющую недвижимость ипотеку путем исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, заключения с залогодержателем соглашения о прекращении ипотеки или иным образом);
- требование обеспечить получение согласия третьего лица на заключение основного договора, если такое согласие требуется в силу закона, и т.п. При нарушении таких обязанностей возможно взыскание убытков (и (или) неустойки), а также расторжение предварительного договора при существенности нарушения (п. 2 ст. 450 ГК РФ) [17, с. 317].

Если такие дополнительные обязанности прямо не согласованы, они в ряде случаев могут восполнять правоотношение по предварительному договору за счет применения принципа добросовестности (п. 3 ст. 307 и п. 3 ст. 1 ГК РФ).

Например, если заключен предварительный договор, предполагающий продажу в будущем здания, и до заключения основного договора предполагаемый продавец решил произвести перепланировку в данном

здании, не согласовав ее с контрагентом, во многих случаях можно говорить о нарушении подразумеваемой и вытекающей из доброй совести обязанности не совершать действий, которые могут спровоцировать нарушение обязательств соответствующей стороны по основному договору в случае его заключения. В ответ на нарушение такой подразумеваемой обязанности покупатель может расторгнуть предварительный договор и потребовать возмещения убытков.

Согласно судебной практике, если стороны называют свой договор предварительным, но предусматривают внесение на основании такого договора всей или существенной части денежного предоставления по подлежащему заключению в будущем основному договору, такой договор не следует квалифицировать как предварительный. Данный договор согласно позиции высших судов следует признавать изначально заключенным основным договором, предполагающим внесение предоплаты (аванса) и ставящим исполнение встречных обязательств до востребования. Соответственно, положение такого договора об обязательстве заключить основной договор на основании требования стороны, внесшей предоплату, следует толковать как обязательство осуществить встречное исполнение при его востребовании.

Из этого вытекает, что на основании договора, названного сторонами предварительным, возникают полноценные договорные права требовать осуществления основного имущественного предоставления. Этот подход зародился в начале в практике ВАС РФ (п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54). Впоследствии к такому же выводу пришла и практика Верховного Суда РФ [33].

В п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № 49 установлено, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в

дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Правила ст. 429 ГК РФ к такому договору не применяются [40].

Если предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате (п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 [42]).

К такому договору подлежат применению не правила ст. 429 ГК РФ (например, о шестимесячном сроке на обращение в суд с иском о понуждении, о предмете иска, который нужно заявлять, о годичном сроке действия при отсутствии иного срока и др.), а соответствующие правила об основном договоре (например, о купле-продаже). В частности, покупатель может избежать необходимости подавать последовательно иск о понуждении к заключению основного договора, а затем о понуждении к передаче имущества по основному договору, а может сразу заявить иск об исполнении основного договора. Это прямо следует из п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49.

В принципе, такой подход может вызывать споры. Действительно, при квалификации договора первостепенное значение имеет не его название, а содержание. Но если стороны зачем-то (возможно, в силу какой-то инерции или плохого понимания частного права) прямо выразили волю на принятие на себя обязательств в будущем изъявить волю на заключение основного договора (например, договора купли-продажи), а не обязательства передать имущество и осуществлять иное предоставление по основному договору, уместно ли подменять их волю? Не будет ли это насилием над сделочной

волей сторон? Логика судов заключается, видимо, в том, что сама конструкция предварительного договора не предполагает осуществление имущественного предоставления по основному договору, если же стороны предусмотрели внесение платежей в счет исполнения денежных обязательств по основному договору, то на самом деле заключен не предварительный договор. Иначе говоря, предварительный договор и внесение оплаты в счет предоставления по основному договору вступают в неразрешимый конфликт, и суды считают возможным разрешить его за счет переквалификации заключенного договора.

Но, во-первых, внесение платежа в счет возможного будущего обязательства, созревание которого не predetermined, именуется обеспечительным платежом (ст. 381.1 ГК РФ). Вполне можно исходить из того, что внесение после заключения предварительного договора некой суммы в счет возможного будущего денежного обязательства по основному договору на случай заключения последнего и созревания денежного долга представляет собой обеспечительный платеж.

Во-вторых, согласно позиции Верховного Суда РФ, такая переквалификация предписана только для тех случаев, когда вносится вся или существенная часть цены. Но каков критерий существенности?

Очевидно, что при внесении более 50% цены судам предписано осуществлять переквалификацию. Но что, если речь идет о 20, 15, 10, 5% и т.п.? При какой пропорции мы можем говорить о внесении несущественной части цены, уплата которой совместима с квалификацией договора в качестве предварительного? Этот вопрос не имеет ответа в практике высших судов. В итоге сейчас в случае внесения подобной части цены (например, 10%) возникает серьезная правовая неопределенность. Ни один юрист не сможет гарантировать сторонам, что при таком платеже их договор все еще является предварительным, а будет квалифицироваться как основной. Эта правовая неопределенность может влечь серьезные риски (взять хотя бы

применимость или неприменимость шестимесячного срока на предъявление исков о понуждении к заключению договора) [17, с. 320].

Идея переквалификации вводилась для предотвращения злоупотреблений застройщиками, заключающие предварительные договоры с целью обойти законодательство о долевом участии в строительстве и защите дольщиков потребителей. Данную проблему можно было бы решить за счет применения доктрины обхода закона (п. 1 ст. 10 ГК РФ) и переквалификации отношений потребителя и застройщика в отношения по долевого строительству, избегая радикальной и жесткой переквалификации договорных правоотношений во всех случаях, включая сделки между коммерсантами. Таким образом, целесообразность закрепления переквалификации в качестве универсального правила может вызывать споры.

Возникает вопрос о допустимости переквалификации в ситуациях, когда в предварительном договоре не согласованы все существенные условия основного договора. Ведь если в результате переквалификации мы получаем основной договор купли-продажи, то он в силу п. 1 ст. 555 ГК РФ оказывается незаключенным из-за отсутствия согласия по обязательному в силу закона существенному условию. В подобной ситуации переквалификация просто блокируется и становится неприемлемой, так как противоречит принципу *favor contractus*, согласно которому в любых спорных ситуациях надо выбирать такое толкование, которое позволит сохранить договор в силе.

Действующая редакция п. 3 ст. 429 ГК РФ предполагает, что требуется согласование только предмета основного договора, предоставляя сторонам возможность отложить согласование тех существенных условий, которые обязательны в силу прямого указания в законе. Но если так, то получается, что договор может сохранить свою предварительную природу, несмотря на то что по нему вносится существенная часть цены основного договора, ведь

альтернативой будет неприемлемое признание договора в принципе незаключенным.

В целом, в этой проблематике рано ставить точку, а сторонам рекомендуется по возможности избегать заключения предварительного договора, по которому планируется уплата части цены основного договора, превышающей несколько процентов от такой цены.

В случае заключения одностороннего предварительного договора, предусматривающего внесение управомоченной стороной в пользу обязанной стороны платы за асимметрии прав, речь не идет о внесении части цены основного договора, и переквалификация договора в основной договор купли-продажи недопустима.

Предварительный договор может предусматривать и на практике в большинстве случаев предусматривает отлагательные или отменительные условия, наступление которых обуславливает созревание права требования заключения основного договора или его досрочного прекращения. Обычно в качестве отлагательного условия стороны указывают отпадение того реального или мнимого препятствия, которое они (чаще всего ошибочно) считали мешающим им сразу же заключить основной договор. Например, речь может идти о таком условии, как получение одной из сторон лицензии, введение здания в эксплуатацию и регистрация права собственности на него и т.п.

Наконец, предварительный договор может не порождать подобных обязанностей, но указывать на то, что в случае ненаступления отлагательного условия или наступления отменительного условия одна из сторон обязуется покрыть имущественные потери другой стороны по правилам ст. 406.1 ГК РФ.

Но предварительный договор может и не предусматривать и даже не подразумевать обязанность одной из сторон обеспечивать или прилагать усилия к обеспечению наступления отлагательного условия либо гарантии покрытия потерь на случай ненаступления отлагательного или наступления

отменительного условия. Например, стороны могут договориться, что, если персональные санкции, наложенные иностранным государством против одного из контрагентов, будут сняты, у одной из сторон или обеих сторон возникает право требовать заключения основного договора купли-продажи определенной продукции. Договор может не предусматривать обязанность обеспечить наступление такого условия в виде снятия санкций. Но в подобных случаях из закона выводится обязанность как минимум не вмешиваться недобросовестно в естественный ход событий и не препятствовать или не способствовать наступлению условия (п. 3 ст. 157 ГК РФ).

Выводы по первой главе выпускной квалификационной работы.

Во-первых, предварительный договор по своей правовой природе является организационным, заключение которого влечет возникновение неимущественных, организационных правоотношений. Предварительный договор является двусторонне обязывающим. В то же время возможно заключение одностороннего и многостороннего предварительного договора с участием более двух сторон.

Во-вторых, предварительный договор не имеет имущественного содержания, так как его суть – выполнение обязательств по заключению основного договора. Предварительный договор может содержать и нередко содержит дополнительные обязанности, которые стороны обязаны исполнять до заключения основного договора. Если такие дополнительные обязанности прямо не согласованы, они в ряде случаев могут восполнять правоотношение по предварительному договору за счет применения принципа добросовестности.

Глава 2 Условия предварительного договора

2.1 Существенные условия предварительного договора

Предварительный считается заключенным, если стороны достигли согласия о всех его существенных условиях. Такими существенными условиями признаются: предмет предварительного договора, предмет основного договора, инициативные условия предварительного договора и перечень инициативных условий основного договора [6, с. 9]; [46, с. 140].

А.В. Максименко все существенные условия предварительного договора разделяет на:

- условия непосредственно предварительного договора;
- условия, устанавливающие предмет и другие существенные условия основного договора [28, с. 106].

Из содержания п. 1 ст. 432, п.п. 1, 3 ст. 429 ГК РФ можно выделить следующие существенные условия исследуемой договорной конструкции:

- предмет предварительного договора;
- предмет основного договора;
- условия основного договора [50].

Предмет предварительного договора был подробно исследован в предыдущей части настоящей работы. Поэтому, следует рассмотреть предмет основного договора.

Согласование предмета основного договора означает конкретизацию основных обязательств сторон основного договора. Если речь идет о предварительном договоре на заключение в будущем основного договора купли-продажи или аренды, то характеристики отчуждаемого или подлежащего передаче в аренду имущества относятся к категории предмета договора.

Например, ч. 2 ст. 6 и ст. 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [20] определяют земельный участок как объект

земельных отношений, являющийся частью земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Удостоверение границ земельного участка осуществляется путем реализации процедуры определения границ земельного участка, установления его границ на местности, согласования и утверждения его границ в соответствии с Федеральным законом «О землеустройстве» [49].

Таким образом, по смыслу указанных норм права предварительный договор купли-продажи земельного участка должен содержать данные о границах земельного участка, позволяющие определенно установить отчуждаемое недвижимое имущество [31].

Нет препятствий к тому, чтобы предмет основного договора был не определенным, а определимым, и в договоре содержался алгоритм определения содержания такого условия. Такая позиция к предмету основного договора допускается судебной практикой (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54) и распространяется на существенные условия предварительного договора [34].

Модель определимости предмета договора особенно востребована в тех случаях, когда на момент заключения предварительного договора еще не существует тот объект, подлежащий отчуждению или обременению на основании основного договора. В такого рода случаях этот объект в предварительном договоре не может быть индивидуализирован (например, еще не построенный объект недвижимости не может быть описан с учетом соответствующих кадастровых данных), и от сторон требуется, насколько это возможно, описать будущий объект таким образом, чтобы закрепленные в предварительном договоре характеристики позволили бы без труда конкретизировать подлежащий отчуждению или обременению объект к моменту, когда он возникнет.

Здесь возникает вопрос о том, к какому моменту времени согласованное сторонами описание должно позволять определить содержание спорного условия. Например, Верховный Суд РФ отметил, что в

предварительном договоре имущество, отсутствующее на момент заключения договора, должно быть определено таким способом, чтобы его можно было идентифицировать к моменту заключения основного договора [35]. Но это не совсем точное решение.

Дело в том, что по существу требуется, чтобы согласованное описание позволило определить характеристики предмета договора к моменту, когда наступает срок для исполнения соответствующих обязательств по основному договору. Если, например, имеется предварительный договор на заключение в будущем основного договора, который, в свою очередь, будет предполагать отложенное исполнение, может возникнуть такая ситуация, когда закрепленное в предварительном договоре описание предмета договора не позволит в достаточной степени конкретизировать предмет договора к моменту заключения основного договора, но может позволить внести ясность в будущем к моменту, когда будет предполагаться исполнение входящего в предмет договора обязательства.

В этом плане более точная формула закреплена в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49: «Если по условиям будущего договора сторона обязана продать другой стороне индивидуально-определенную вещь, то в предварительный договор должно быть включено условие, описывающее порядок идентификации такой вещи на момент наступления срока исполнения обязательства по ее передаче».

При этом важно учесть, что согласно п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 цена возмездного договора не относится к категории условий, характеризующих предмет договора. Это в целом спорное утверждение. Для возмездного синаллагматического договора цена таким же образом характеризует одно из двух основных встречных обязательств, как и описание товара и его количества характеризует другое встречное обязательство. Логически тут нет смысла проводить какое-то фундаментальное различие и дискриминировать денежное обязательство по сравнению с тем, которое опосредует встречное

неденежное предоставление в обмен на плату. Другое дело, что в силу п. 3 ст. 424 ГК РФ цена, относясь объективно к категории предмета договора, по прямому указанию в законе изъята из перечня тех существенных условий, без согласования которых договор не будет заключен (при отсутствии цены последняя определяется с опорой на обычно взимаемые за аналогичные товары). В принципе, можно согласиться с тем, что в тех случаях, когда речь идет об основном договоре, для которого в силу применения общего правила п. 3 ст. 424 ГК РФ цена не относится к существенным условиям, цена основного договора может не быть определена и в предварительном договоре.

Но в п. 25 Постановления Пленума от 25 декабря 2018 г. № 49 Верховный Суд РФ идет дальше: он приводит в качестве примера допустимого отсутствия в предварительном договоре цены основного договора ситуацию, когда речь шла о предварительном договоре на заключение в будущем основного договора аренды здания.

Получается, что Верховный Суд РФ исходит из того, что даже в тех случаях, когда в силу прямого указания в законе п. 3 ст. 424 ГК РФ не применяется, условие о цене может отсутствовать в предварительном договоре. Если стороны не договорятся о цене при заключении основного договора, цена может быть определена судом при рассмотрении спора о понуждении к заключению договора и урегулировании данного разногласия

Кроме того, условие об определении предмета договора считается выполненным в случае, когда обе договаривающиеся стороны имеют о данном предмете одинаковое представление и могут его определить.

Например, при заключении 10 декабря 2012 г. предварительных договоров стороны (Бухтияров В.Г. и ООО «АэроВокзал») достигли соглашения о том, в отношении каких именно земельных участков в последующем будут заключены договоры купли-продажи, то есть и покупатель, и продавец достигли взаимопонимания при определении предмета основного договора. При таких обстоятельствах нельзя согласиться

с выводом суда апелляционной инстанции о том, что предмет основного договора купли-продажи сторонами не был определен [34].

Следующим, являются условия основного договора, которые хочет согласовать одна из сторон, без согласования которых заключить его невозможно (п. 1 ст. 432 ГК РФ). При невозможности согласовать такие условия суд будет рассматривать не просто требование о понуждении к заключению договора, а такое требование в сопровождении требования об урегулировании разногласий по существенным в силу закону условиям (п. 5 ст. 429 ГК РФ, п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49).

Получается, рассматриваемая норма возлагает на суд бремя определения существенных в силу закона условий, если сами стороны по ним не смогли договориться за период с момента заключения предварительного договора и до возникновения спора о заключении основного договора. Логика этой новеллы в том, что законодатель попытался наполнить конструкцию предварительного договора хоть каким-либо смыслом.

Однако, подобное решение иногда вызывает споры. Закон (п. 1 ст. 446 ГК РФ) не запрещает сторонам договориться о передаче спора об урегулировании разногласий на рассмотрение суда (и в том числе по существенным в силу прямого указания в законе условиям). Получается, что закон подразумевает наличие воли сторон на возможную передачу преддоговорного спора об урегулировании разногласий по существенным условиям суду на этапе заключения основного договора, выводя эту подразумеваемую волю из того, что стороны заключили предварительный договор и недвусмысленно вступили в принудительную договорную связь, не оговорив то или иное условие основного договора, которое в силу прямого указания в законе существенно и без согласования которого основной договор просто появиться не может [17, с. 340].

Здесь может возникнуть вопрос о том, почему тот же подход не применяется и к ситуациям, когда речь идет о простом заключении

основного договора при отсутствии предшествующего предварительного договора. Почему если в заключенном договоре подряда или страхования стороны не оговорили обязательное в силу прямого указания в законе существенное условие, такой договор суд признает незаключенным (ст. 432 ГК РФ), а не начнет из факта отсутствия в заключенном договоре, казалось бы, выражающем волю сторон на вступление в полноценную правовую связь, таких существенных условий выводить подразумеваемое соглашение о делегации суду компетенции урегулировать разногласие по данному условию по смыслу п. 1 ст. 446 ГК РФ?

Возможно, ответ заключается в том, что, когда стороны опускают такое условие в предварительном договоре, намного проще увидеть подразумеваемое соглашение о делегации суду компетенции по урегулированию преддоговорного спора, так как заключение основного договора отложено, и сам сценарий предполагает, что у сторон будет возможность договориться по данным условиям на этапе заключения основного договора.

В практическом плане заключение предварительного договора без согласования всех существенных условий крайне не рекомендуется, так как предсказать то, каким содержанием суд наполнит соответствующее опущенное сторонами и восполняемое судом существенное условие, очень сложно.

2.2 Иные условия предварительного договора

Отсутствие в основном договоре тех или иных несущественных условий не мешает ему считаться заключенным. Иной подход означал бы необоснованные поправки свободы договора и вторжение в сферу автономии воли и частные дела. Например, если в предварительном договоре купли-продажи оборудования не указана цена этого товара, то при понуждении к заключению основного договора по суду последний не вправе по просьбе

одной из сторон и вопреки желанию другой стороны определить конкретную цену (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14 [23]), так как цена для такого договора не является существенным условием договора, и при отсутствии ее согласования, цен определяется по правилам ст. 424 ГК РФ. Участие суда в определении условий договора должно быть сведено к минимуму, который необходим для того, чтобы ввести договор в действие.

Также стоит допустить определение судом несущественного условия при отсутствии согласия сторон по его редакции в тех случаях, когда одна сторона потребовала от суда его определить, а другая сторона не выразила протест против компетенции суда по данному вопросу, а выразила свое собственное видение в отношении содержания такого условия. В таком поведении сторон можно увидеть выражение воли на делегацию суду компетенции по урегулированию возникших у сторон разногласий по правилам п. 1 ст. 446 ГК РФ.

Стороны при заключении основного договора могут как договориться о некоторых дополнительных условиях, которые не были оговорены в предварительном договоре, так и установить иное содержание тех условий, которые они ранее согласовали в предварительном договоре. Если речь идет о добровольном соглашении, каких-либо принципиальных препятствий к тому нет. Это следует из принципа свободы договора.

Согласно п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре может быть определен срок его действия. При отсутствии в предварительном договоре условия о сроке такой срок равен одному году с момента заключения предварительного договора. Но возникает важный вопрос в отношении функциональной направленности срока предварительного договора.

Есть все основания считать, что срок предварительного договора представляет собой срок на осуществление востребования исполнения обязательства заключить основной договор. Предварительный договор предусматривает обязательства с исполнением до востребования (п. 1 ст. 314

ГК РФ). Такая конструкция создает риск вечной подвешенности и неопределенности в отношениях сторон, поэтому в договоре разумные стороны договариваются о том периоде, в течение которого может быть востребовано заключение основного договора и по истечении которого в отсутствие востребования правовая связь в рамках предварительного договора прекращается.

Но если стороны его не оговорили, согласно п. 6 ст. 429 ГК РФ должен применяться годичный срок, исчисляемый с момента заключения предварительного договора.

В п. 6 ст. 429 ГК РФ указано на срок, «в который стороны обязуются заключить основной договор». Однако данный срок не следует толковать как срок исполнения обязательства. Представим предварительный договор со сроком в три года. Далее предположим, что одна из сторон на шестой месяц его действия предъявила другой стороне требование заключить основной договор.

В рамках концепции срока предварительного договора не как срока востребования, а как срока исполнения обязательства заключить договор выходит, что получатель такого требования может ответить, что у него есть еще 2,5 года на то, чтобы отреагировать на это требование, и просрочка в исполнении им своего обязательства заключить основной договор наступит только по прошествии этих 2,5 лет, и только при уклонении от заключения основного договора после истечения этого срока инициатор заключения основного договора сможет предъявить в суд требование о взыскании убытков и (или) о понуждении к заключению основного договора. Это выглядит абсолютно бессмысленно и противоречит тому, что на практике имеют в виду большинство контрагентов, заключающих предварительный договор.

Может быть выдвинута гипотеза, что такая отсрочка востребована в тех случаях, когда стороны не оговорили существенные условия, и им придется договариваться при заключении основного договора, а для этого

может потребоваться время. Но и в контексте таких редких ситуаций, когда стороны пошли на риск и решили, что существенное условие будет определяться не их волей, а судом, подобная отсрочка вряд ли уместна.

В вышеприведенном примере стороны трехлетнего предварительного договора купли-продажи недвижимости оставили открытым вопрос о цене, и далее на шестой месяц покупатель обращается к продавцу с предложением заключить основной договор по цене в 5 млн рублей, а продавец отвечает, что готов продать объект по цене не менее 10 млн рублей, после чего стороны уперлись в переговорный тупик. Какой смысл ждать 2,5 года до того, как у одной из сторон появится право предъявить иск о понуждении к заключению основного договора и урегулировании разногласия по цене?

Соответственно, есть все основания придерживаться понимания срока предварительного договора в качестве срока реализации права востребования исполнения обязательства заключить основной договор [17, с. 348].

Согласно п. 6 ст. 429 ГК РФ если в согласованный срок ни одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить основной договор, обязательства сторон предварительного договора прекращаются (п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49).

Одновременно следует говорить о сроке исполнения обязательства заключить основной договор при условии востребования (предъявления требования / предложения заключить основной договор). Это уже другой срок, его цель состоит в том, чтобы установить период, который отводится стороне, получившей требование, на то, чтобы удовлетворить его и заключить основной договор. Каков же по умолчанию этот срок, если стороны его не оговорили? Сама ст. 429 ГК РФ на этот счет не содержит положений. Тут возможны два альтернативных решения.

Согласно первому здесь подлежит применению общее правило п. 2 ст. 314 ГК РФ, по которому в случае обязательства с исполнением до востребования должник обязан исполнить обязательство в течение семи дней после предъявления требования, если иной срок не вытекает из условий

договора, закона, иных правовых актов, договора, обычая или существа обязательства. Соответственно, в рамках данного подхода по умолчанию должен применяться семидневный срок. В соответствии с альтернативным подходом, для определения срока на выражение воли на заключение договора в ответ на поступившее требование подлежит применению правило п. 1 ст. 445 ГК РФ о порядке акцепта оферты, поступившей от стороны, которая вправе требовать заключения договора. Согласно данной норме по умолчанию установлен 30-дневный срок на акцепт такой оферты. Как представляется, норма п. 1 ст. 445 ГК РФ является специальной, и в силу правила *lex specialis derogat generali* подлежит применению именно 30-дневный срок. Правила ст. 445 ГК РФ подлежат применению и в тех случаях, когда в ходе заключения основного договора возникли разногласия по условиям, не согласованным в предварительном договоре, но подлежащим согласованию в силу своей объективной существенности или указания в предварительном договоре о необходимости их согласования.

Правило о 30-дневном сроке на выражение согласия заключить основной договор в ответ на требование его заключить, естественно, носит диспозитивный характер, и в силу прямого указания в п. 3 ст. 445 ГК РФ в предварительном договоре могут быть установлены иные сроки исполнения обязанности заключить основной договор после востребования.

Итак, получается в целом логичная картина. Есть два срока:

- срок существования состояния подвешенности и реализации секундарного права на востребование заключения основного договора, а также
- срок исполнения обязанности выразить волю на заключение основного договора после того, как одна из сторон до истечения первого срока потребовала заключить основной договор [17, с. 350].

Если, например, второй срок (срок на исполнение) – 30 дней с момента получения требования, а требование получено за 10 дней до истечения первого срока (срок возможного востребования), истечение последнего срока

не прекращает договор (п. 6 ст. 429 ГК РФ), а нарушение предварительного договора со стороны получившего требование лица будет зафиксировано только после того, как истечет 30-дневный срок с момента востребования, ведь до этого у получившего требование лица есть время на подготовку изъясления своей воли и проверку всех соответствующих условий для заключения основного договора.

Казалось бы, прийти к иной интерпретации закона просто невозможно. Но здесь следует учитывать, что в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 (п. 27) отражена идея, на первый взгляд противоречащая описанной выше логике и смешивающая срок реализации права востребования и срок исполнения обязанности заключить договор после востребования. Согласно п. 27 этого Постановления «основной договор должен быть заключен в срок, установленный в предварительном договоре, а если такой срок не определен, – в течение года с момента заключения предварительного договора (пункт 4 статьи 429 ГК РФ). Если в пределах такого срока сторонами (стороной) совершались действия, направленные на заключение основного договора, однако к окончанию срока обязательство по заключению основного договора не исполнено, то в течение шести месяцев с момента истечения установленного срока спор о понуждении к заключению основного договора может быть передан на рассмотрение суда (пункт 5 статьи 429 ГК РФ)». Как можно заметить, Верховный Суд РФ признает срок действия предварительного договора является сроком исполнения обязательства. Данное разъяснение представляется крайне неудачным.

Выходом из положения является следующая интерпретация: когда во втором предложении указанного разъяснения Верховного Суда РФ пишет о праве заявить иск о понуждении к заключению основного договора в течение шести месяцев после «истечения установленного срока», он под установленным сроком имеет в виду не срок действия предварительного договора, о котором Суд пишет в первом предложении со ссылкой на п. 4 ст.

429 ГК РФ, а срок исполнения обязанности заключить договор после востребования. Иное прочтение приводит к явному абсурду.

До прояснения вопроса сторонам рекомендуется четко и недвусмысленно оговаривать в контракте два срока с указанием на их функциональную природу: срок востребования и срок исполнения обязательства в случае востребования. В таком случае риски, связанные с неопределенным прочтением указанного разъяснения Верховного Суда РФ и возможным применением судом абсурдного смешения двух указанных сроков, минимизируются.

Предварительный договор может содержать условия о заключении основного договор в будущем под отлагательным или отменительным условием (ст. 157, 327.1 ГК РФ). При этом следует отметить ввиду, что всякий раз, когда стороны совершают сделку под отлагательным условием, возникает потребность каким-то образом ограничить этот период подвешенности, предотвратив возникновение тупикового и противоестественного состояния вечной неопределенности [48, с. 48].

В нашем конкретном случае условие может наступить через такой длительный промежуток времени, что стороны и забудут о предварительном договоре.

Равным образом стороны могут договориться о том, что право на инициацию заключения основного договора созревает при наступлении определенного условия, но в любом случае такое право созревает с момента истечения того или иного срока после заключения предварительного договора. В последнем случае ненаступление условия в течение оговоренного срока будет не прекращать правовую связь, а наоборот – влечь созревание секундарного права на заключение основного договора (которым соответствующая сторона может теперь как воспользоваться, так и не воспользоваться).

В обоих вышеописанных случаях истечение некоего срока ожидания прекратит состояние подвешенности, и проблема снимается.

Если такой предельный срок ожидания наступления отлагательного условия не установлен, возникает очень серьезная проблема. Например, стороны заключают предварительный договор купли-продажи недвижимости, которая находится в стадии строительства и проектные сроки завершения строительства которой указывают на то, что здание должно быть достроено в течение полутора лет, и при этом оговаривают, что востребование заключения основного договора может произойти в течение трех месяцев после окончания строительства и регистрации права собственности за продавцом. Применение здесь годичного срока, рассчитываемого с момента заключения предварительного договора, в целях предотвращения вечной подвешенности может быть грубо противоречащим подразумеваемой воле сторон.

Иногда логично исходить из того, что по прошествии разумного срока сделка (или условное обязательство) должна очищаться от условия, а соответствующие права – созреть вопреки ненаступлению условия, а иногда, наоборот, логично восполнять пробел в договоре путем выведения такого сценария прекращения подвешенности, при котором по истечении разумного срока правовая связь сторон в принципе окончится [48, с. 120].

В данном случае с отлагательным условием для созревания права востребовать заключение основного договора логично презюмировать, что по истечении разумного срока отношения прекращаются. Но в некоторых случаях либо из прямого указания в договоре, либо из существа конкретного договора может вытекать, что стороны подразумевали иной вариант прекращения вечной подвешенности на случай ненаступления условия в течение оговоренного срока, а именно – созревание права на заключение основного договора.

Разумный срок ожидания наступления условия мог бы определяться с учетом характера договора и иных обстоятельств. Но в реальной судебной практике суды нередко не усложняют себе жизнь выведением разумного срока ожидания наступления условия, а применяют более простой способ –

указывают на то, что установление в предварительном договоре некоего периода времени, исчисляемого с момента наступления отлагательного условия, в качестве срока возможной инициации заключения основного договора не является установлением срока действия предварительного договора, так как привязывает срок к обстоятельству, которое может не наступить (что противоречит ст. 190 ГК РФ), и восполняют образовавшийся пробел не разумным сроком, выводимым из анализа конкретных обстоятельств, а правилом п. 4 ст. 429 ГК РФ о прекращении предварительного договора по прошествии года с момента заключения основного договора [36]; [41].

В принципе, понять суды можно, так как годичный срок исключает необходимость мучительного поиска разумного срока. Но насколько такое решение уместно? Можно допустить, что по умолчанию этот годичный срок с момента заключения предварительного договора может действительно признаваться тем самым разумным сроком ожидания наступления условия.

Но было бы логично смягчить это правило, уточнив, что годичный срок применяется, если из обстоятельств дела не следует разумность некоего иного срока.

Одновременно в любом из описанных выше вариантов структурирования условной правовой связи сторон предварительного договора им рекомендуется оговорить конкретный срок исполнения обязанности заключить основной договор после получения соответствующего требования.

С учетом всех этих нюансов важно, чтобы стороны условного предварительного договора сами в договоре четко обозначали все указанные сроки:

- четкий срок ожидания наступления условия;
- срок возможной инициации одной из сторон процесса заключения основного договора после наступления условия, если такое условие наступило в пределах согласованного срока ожидания его

наступления (если только в договоре не использована модель, когда востребование допущено в пределах срока действия договора, но только в случае наступления условия), а также в) в любом случае срок исполнения другой стороной своей обязанности заключить основной договор после получения соответствующего требования.

Остается только добавить, что, если одна из сторон недобросовестно способствует или препятствует наступлению отлагательного условия, по заявлению другой стороны может быть применена фикция ненаступления или наступления условия по п. 3 ст. 157 ГК РФ.

2.3 Правовые последствия нарушения условий предварительного договора

Правовые последствия нарушения условий предварительного договора изложены в п. 5 ст. 429 ГК РФ, согласно которой, при уклонении одной из сторон от заключения основного договора сторона, потребовавшая заключения основного договора, но получившая отказ или столкнувшаяся с молчанием партнера, имеет право обратиться в суд с иском о принуждении к заключению основного договора по правилам ст. 445 ГК РФ.

Но помимо этого сторонам предварительного договора в силу общих положений ГК РФ доступны и иные средства защиты, которые также будут рассмотрены в данной части настоящей работы.

Выше уже было отмечено, что срок на исполнение обязанности выразить волю на заключение основного договора после поступления требования его заключить при отсутствии в договоре указания на иное должен считаться равным 30 дням (в силу п. 1 ст. 445 ГК РФ). Соответственно, если требование заявлено, согласованный или 30-дневный срок истек, а другая сторона молчит, или еще до истечения указанного срока эта сторона заявляет необоснованный отказ от исполнения своей обязанности заключить основной договор, наступает просрочка, а инициатор получает

право требовать как возмещения убытков (уплаты неустойки), так и понуждения к заключению договора в судебном порядке.

Требование о понуждении к заключению договора может быть в силу п. 5 ст. 429 ГК РФ заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязанности заключить договор. Данный срок касается только иска о понуждении к заключению договора и не должен применяться к иным требованиям, которые могут вытекать из предварительного договора (о взыскании убытков, штрафа, возврата двойного размера задатка, возмещения потерь по ст. 406.1 ГК РФ, платы за отказ от предварительного договора и т.п.).

Вопрос о правовой природе данного срока (пресекательный срок или срок давности) вызывает споры [12, с. 76]. Какой-либо ясности по данному вопросу Верховный Суд РФ пока не внес, и нельзя исключить, что судебная практика склонится к квалификации такого срока как пресекательного.

Согласно п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «ведение сторонами переговоров, урегулирование разногласий в целях заключения основного договора не могут являться основаниями для изменения момента начала течения указанного шестимесячного срока». Иначе говоря, 6-месячный срок на обращение в суд начинается течь с момента истечения срока на исполнение обязанности заключить основной договор, продолжение переговоров по отдельным условиям не откладывает начало течения этого срока. Если инициатор потребовал заключения основного договора и между сторонами начались переговоры по отдельным условиям, подлежащим согласованию на этапе заключения основного договора, то инициатору не стоит долго тянуть с передачей спора о понуждении к заключению основного договора и урегулировании разногласий в суд, ибо, если он протянет шесть месяцев, он согласно данной позиции ВС РФ в принципе потеряет право на судебную защиту своего права требования заключить договор. Впрочем, если судебная практика признает 6-месячный срок исковой давности, а содержание

переговоров сторон будет подтверждать признание будущим ответчиком своей обязанности заключить договор, как уже отмечалось, мыслимо применение ст. 203 ГК РФ в целях обоснования прерывания давности [17, с. 356].

Иск о понуждении к заключению основного договора является частным проявлением иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. При этом согласно ст. 308.3 ГК РФ такой иск может быть отклонен, если это вытекает из закона, условий договора или существа обязательства. Можно выделить несколько примеров, когда невозможность к принуждению к заключению основного договора по суду вытекает из положений позитивного права, толкования оных или существа основного договора или иных обстоятельств.

Во-первых, невозможность понуждения к заключению оспоримого или ничтожного договора. Ясной практики Верховного Суда РФ пока по данному вопросу нет, но наиболее вероятным и, видимо, правильным исходом будет отказ в удовлетворении такого иска, ибо вынесение решение, которое будет нарушать права третьих лиц, вступает в противоречие с самой природой правосудия. Не должен суд выносить решение о принуждении к заключению договора и тогда, когда налицо и иные пороки, делающие заключаемый основной договор оспоримой сделкой. Естественно, это ограничение касается только ситуации, когда основной договор в случае его заключения будет действительно оспоримым. Вполне возможны ситуации, когда такой же договор, не будь он заключен на основании предварительного, был бы оспоримым и мог бы быть аннулирован, но тот факт, что он заключается в рамках реализации программы, закрепленной в ранее заключенном предварительном договоре, освобождает его от данного порока [17, с. 358].

Во-вторых, невозможность понуждения к заключению реального договора. Если такое соглашение допускать, из него не может следовать полноценное обязательство передать имущество, так как это противоречило бы природе реального договора, а без такой передачи реальный договор все

равно не будет считаться заключенным, и, соответственно, иск о понуждении к заключению основного договора немыслим. Не может из такого предварительного договора следовать и возможность взыскания убытков по модели защиты позитивного договорного интереса, так как взыскание таких убытков является суррогатом надлежащего предоставления, что опять же противоречит природе реального договора, в силу которой сторона не обязана передавать имущество. Единственное, что может следовать из такого предварительного договора, – это возможность взыскания убытков по модели защиты негативного договорного интереса при непередаче имущества, как если бы речь шла о деликте недобросовестного ведения переговоров. Но в таких условиях возникают большие сомнения в том, что подобный договор в принципе мыслимо относить к категории предварительных, а не к категории соглашения о порядке ведения переговоров.

В-третьих, возможно ли понуждение к заключению договора стороны, чье обязательство по основному договору по своей природе или в силу иных обстоятельств не предполагает возможность понуждения к исполнению в натуре? Даже если суд признает основной договор заключенным, принуждение к исполнению основных обязательств будет заблокировано [38, с. 12]. Если допускать возмещение убытков за срыв предварительного договора по модели защиты позитивного договорного интереса, то наиболее разумный способ реагирования на такую ситуацию – это немедленный переход к возмещению убытков, а не понуждение к заключению договора, а затем предъявление нового иска о взыскании тех же убытков. Однако такое решение может показаться уместным только в той степени, в которой однозначно признается возможность присуждения в пользу стороны, столкнувшейся с неправомерным отказом или уклонением партнера от заключения основного договора, убытков по модели защиты позитивного договорного интереса, расчет которых идентичен тому, который был бы использован, если бы ответчик заключил основной договор, уклонился от его

исполнения и далее расторгнут был бы именно основной договор. Право на использование такой модели расчета убытков при срыве предварительного договора иногда ставится под сомнение и однозначно в практике Верховного Суда РФ не подтверждено. Если в итоге суды пойдут по ошибочному пути и допустят взыскание убытков за срыв предварительного только по модели негативного интереса, ни в коем случае нельзя блокировать иск о понуждении к заключению основного договора по причине невозможности принуждения ответчика к исполнению обязательств по основному договору, будь он заключен.

В-четвертых, временная или окончательная невозможность исполнения. Если на стадии до заключения основного договора возникли обстоятельства, которые делают окончательно и бесповоротно невозможным исполнение основного обязательства любой из сторон по основному договору, будь он заключен, разумно отказывать в иске о понуждении к заключению основного договора. И в целом было бы логично считать, что сам предварительный договор также прекращается. Речь может идти только о взыскании убытков с той стороны, которая отвечает за возникновение этого перманентного препятствия.

Если по какой-то причине суды все-таки остановятся на ошибочной позиции взыскания по предварительному договору убытков по модели защиты лишь негативного интереса, суд должен удовлетворять иск о понуждении к заключению договора, который невозможно исполнить, для того, чтобы дать истцу право затем перейти ко взысканию убытков по модели позитивного договорного интереса. Этот сценарий кажется нелепым, поэтому повторим, что куда логичнее допускать взыскание убытков по модели позитивного договорного интереса при срыве договорной программы предварительного договора по обстоятельствам, за которые отвечает ответчик.

В-пятых, возникает и такой интересный вопрос: возможно ли понуждение к заключению основного договора, если по условиям такого

договора, будь он заключен, или в силу положений закона ответчик сможет на следующий день произвольно и немотивированно отказаться от такого договора с уплатой той или иной компенсации (например, ст. 717, 782 ГК РФ) или без таковой (например, правило ст. 610 ГК РФ об отказе от бессрочного договора аренды)? Не следует ли выводить в таких случаях подразумеваемое правило о том, что такое же право на произвольный отказ есть у той же стороны по предварительному договору? Как представляется, оснований для выведения такого исключения нет, и логично удовлетворять такой иск, даже несмотря на то, что ответчик грозит отказаться от договора на следующий день после вступления в силу решения суда. Предрешать такой выбор ответчика не стоит. Не исключено, что угроза окажется не реализованной.

В-шестых, возможно ли понуждение к заключению основного договора в ситуации, когда очевидно, что сам истец не сможет исполнить свои обязательства по основному договору? Во многих случаях сами обстоятельства, делающие невозможным или крайне вероятным будущее неисполнение истцом своих обязательств по основному договору, могут свидетельствовать о нарушении истцом подразумеваемых или прямо закрепленных в предварительном договоре обязательств, что будет давать ответчику возможность расторжения договора. В любом случае, даже если ответчик не заявил отказ от договора, ему должно быть доступно возражение на иск о понуждении к заключению договора. Иногда сторона договора, получив требование о заключении основного договора, не желает прекращать предварительный договор и хочет зарезервировать за собой опцию заключить его в будущем, когда и если возможность для истца исполнить свои обязательства восстановится, но не готов вступать в основной договор прямо сейчас, ибо понимает, что истец исполнить его не сможет.

В ряде случаев сторона предварительного договора может потребовать по суду исполнения другой стороной своих дополнительных обязанностей.

Такой иск может быть удовлетворен, если иное не вытекает из закона, условий договора или существа соответствующей обязанности согласно правилам ст. 308.3 ГК РФ. При этом истец может потребовать установления судебной неустойки в целях стимулирования ответчика к исполнению решения суда.

Если одна из сторон неправомерно уклоняется от заключения основного договора, то другая сторона может заявить в суд иск о расторжении предварительного договора или отказаться от договора во внесудебном одностороннем порядке на основании правил п. 2 ст. 405 и п. 2 ст. 328 ГК РФ.

При этом когда речь идет не о прямом заявлении о нежелании исполнять основной договор, а о просрочке в выражении своей воли на заключение основного договора после востребования, расторжение договора (как в форме возбуждения судебной процедуры расторжения, так и в форме внесудебного отказа от предварительного договора) возможно, только если просрочка носит существенный характер (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Расторжение должно допускаться и тогда, когда одну из сторон нельзя обвинить в нарушении какой-либо основной или дополнительной обязанности, прямо согласованной в предварительном договоре, но при этом возникают обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в будущем либо основной договор заключен не будет, либо исполнение обязательств по основному договору в случае его заключения не произойдет. Правовое основание для такого превентивного отказа мы получаем за счет выведения подразумеваемых обязанностей из условий договора или доброй совести (п. 3 ст. 307 ГК РФ), фиксации их нарушения и обоснования права на отказ в привязке к нарушению таких обязанностей, а в некоторых иных случаях за счет применения по аналогии закона нормы п. 2 ст. 328 ГК РФ, которая допускает превентивный отказ от договора при возникновении обстоятельств, очевидно свидетельствующих о будущем нарушении.

Так, возможно расторжение предварительного договора тогда, когда одна из сторон нарушает обязанность не совершать действия, которые способны подорвать возможность этой стороны в будущем исполнить обязательства по основному договору. Например, если предполагаемый продавец в нарушение такой вытекающей из предварительного договора купли-продажи обязанности производит отчуждение объекта недвижимости третьему лицу, у предполагаемого покупателя должно возникать право на расторжение предварительного договора и взыскание убытков в связи со срывом программы предварительного договора.

Можно привести пример, когда после заключения предварительного договора одна из сторон лишается дееспособности по суду, вероятность того, что к моменту заявления требования о заключении основного договора дееспособность будет восстановлена, минимальна, и другая сторона должна получать право на превентивный отказ от договора.

Если же после заключения предварительного договора возникают обстоятельства, которые свидетельствуют не о высоком риске неисполнения обязанности заключить основной договор или неисполнения обязательств по основному договору, если таковой будет заключен, а такие обстоятельства, которые делают бесповоротно и окончательно невозможным заключение основного договора или исполнение обязательств по нему в случае заключения, речь должна идти не о возникновении права на превентивный отказ от договора по п. 2 ст. 328 ГК РФ, а о прекращении обязательств по предварительному договору невозможностью исполнения.

Дело в том, что невозможно заключить юридически действительный договор, который в свою очередь будет обязывать сделать то, что, как знают обе стороны в момент заключения договора, сделать невозможно в принципе. Если такая невозможность носит объективный и бесповоротный характер, договор как минимум при его заключении обеими сторонами, знающими о такой невозможности, носит мнимый характер (ст. 170 ГК РФ). А раз нельзя заключить действительный договор, то это означает, что возникает

бесповоротная невозможность исполнения и по предварительному договору, что должно в силу ст. 416 ГК РФ влечь прекращение обязательств по такому договору. То же может касаться и иных подобных случаев, когда в силу определенных обстоятельств еще до заключения основного договора возникают обстоятельства, которые делают бесповоротно и объективно невозможным для одной из сторон исполнение входящих в предмет договора обязательств по основному договору в случае его заключения. Нет смысла добиваться заключения основного договора, обязательства по которому поражены окончательной невозможностью исполнения, вместо этого сторона, ответственная за возникшее перманентное препятствие, просто отвечает за убытки.

Право на взыскание убытков при неисполнении обязанности заключить основной договор прямо предусмотрено в п. 4 ст. 445 ГК РФ. Естественно, речь идет о нежелании ответчика заключать основной договор вопреки своему обязательству. Если же речь идет о том, что стороны не могут договориться по тому или иному вопросу, то и нет факта нарушения предварительного договора и поэтому нет оснований для взыскания убытков за исключением, возможно, тех случаев, когда надуманные разногласия выдвигаются фиктивно и прикрывают нежелание заключать основной договор.

Право на взыскание убытков возникает и при нарушении дополнительных обязанностей, в том числе обязанностей по способствованию наступлению условия.

Вопросы взыскания убытков в случае прекращения обязательств по предварительному договору невозможностью исполнения должны решаться в соответствии со ст. 416 ГК РФ сообразно тому, отвечает ли та или иная сторона за возникновение такого препятствия.

То же касается и ситуации, когда до заключения основного договора по обстоятельствам, за которые отвечает одна из сторон, несущая обязанность

заключить основной договор, бесповоротно утрачивается возможность исполнить обязательство по основному договору в случае его заключения.

Пострадавшая сторона также вправе отказаться от предварительного договора и потребовать возмещения убытков вместо реального исполнения. То же право имеет сторона, воспользовавшаяся правом на превентивный отказ от предварительного договора в ответ на возникновение ситуации предвидимого нарушения в силу п. 2 ст. 328 ГК РФ, если только возникшие обстоятельства по своему характеру не освобождают соответствующую сторону от ответственности (в силу п. 1–3 ст. 401 ГК РФ это случай для лица, не осуществляющего коммерческую деятельность, или непреодолимая сила для лица, такую деятельность осуществляющего). Например, в контексте ситуации неожиданного включения зданий в список подлежащих сносу в конкретных обстоятельствах можно говорить о непреодолимой силе, и исключать взыскание убытков, но само право на расторжение предварительного договора извиняющий характер возникших обстоятельств не блокирует.

Иногда высказывается позиция о том, что взыскать позитивный интерес по основному договору при срыве предварительного договора из-за его нарушения одной из сторон можно только тогда, когда у истца была возможность понудить к заключению основного договора, а в тех ситуациях, когда такая возможность заблокирована, истцу причитается сумма убытков, соответствующая лишь его негативному интересу.

В этом есть логика, но только для случаев, когда возникновение соответствующего препятствия к заключению основного договора не может быть отнесено к зоне ответственности ответчика. Если, например, основной договор не может быть заключен в результате утраты одной из сторон после заключения предварительного договора дееспособности по причине развития психического заболевания, очевидно, что возникновение препятствия вряд ли можно вменить в вину лишенному дееспособности лицу, и, соответственно, взыскание убытков по позитивной модели также должно быть

заблокировано. Если же за появление возникшего препятствия отвечает сам ответчик, то суд должен присуждать позитивный договорный интерес. Например, если продавец недвижимости в рамках предварительного договора обязался обеспечить снятие с объекта недвижимости ипотеки, но не справился с этим, понуждение к заключению договора купли-продажи невозможно без согласия залогодержателя, но при этом покупатель должен иметь возможность наряду с расторжением договора потребовать возмещения убытков по модели позитивного договорного интереса.

Впрочем, здесь могут быть интересные ситуации. Например, если по условиям предварительного договора продавец должен был договориться с супругой по поводу получения согласия на отчуждение их общего недвижимого имущества, но не смог этого сделать, невозможно понуждение к заключению основного договора, так как суд не будет выносить решение о введении в действие оспоримого договора, нарушающего права третьих лиц. Но возможен ли в таких случаях иск о взыскании убытков по модели позитивного интереса с обращением взыскания на личное имущество продавца и ту часть общего имущества, на которую закон допускает обращать взыскание по личным долгам одного из супругов? Это кажется возможным.

В то же время на практике можно встретить позицию, когда суды сомневаются во взыскании абстрактных убытков по правилам ст. 393.1 ГК РФ при срыве предварительного договора [37].

Это определение ставит вопрос в отношении того, не выступает ли Суд против самой идеи возмещения позитивного интереса при срыве предварительного договора по обстоятельствам, за которые отвечает одна из сторон, и не считает ли Суд, что при срыве предварительного договора из-за уклонения одной из сторон от его заключения или нарушения дополнительных обязанностей подлежат взысканию убытки лишь по модели защиты негативного интереса. Хочется надеяться, что данная линия судебной практики продолжена не будет. Иначе конструкция предварительного

договора, и без того не самая удобная, становится окончательно неким недоразумением [13, с. 4].

Установленный законом 6-месячный срок на предъявление требования о понуждении к заключению договора не должен применяться расширительно и относиться к иску о взыскании убытков.

Шестимесячный срок установлен с учетом опасений в отношении того, что слишком большой период времени между созревaniem требования о заключении договора и подачей иска в суд может увеличить вероятность того, что согласованные условия основного договора придут в несоответствие с реалиями времени на фоне меняющихся обстоятельств. К требованиям о применении мер ответственности за нарушение обязательств по предварительному договору эти соображения неприменимы. Соответственно, здесь должен применяться обычный 3-летний срок давности. Впрочем, о какой-либо ясной практике высших судов по данному вопросу нам неизвестно.

В силу п. 4 ст. 380 ГК РФ обязательства, вытекающие из предварительного договора, могут быть обеспечены внесением задатка. Такой задаток будет обеспечивать обязательства каждой из сторон заключить основной договор в случае предъявления контрагентом соответствующего требования. В случае уклонения от заключения основного договора стороны, получившей задаток, она обязана будет его вернуть в двойном размере. В случае же уклонения от заключения основного договора стороны, внесшей задаток, она рискует его утратить.

Механизм зачисления уплаченной суммы задатка в счет платежа по основному договору на случай, если последний будет заключен, может быть оговорен в договоре. Это может быть как зачет по заявлению любой из сторон или лишь одной из сторон, так и автоматическое засчитывание. Логика здесь такая: после заключения основного договора отношения по предварительному прекращаются, а следовательно, по букве ГК РФ возникают основания для возврата задатка, при этом одновременно у

стороны, внесшей задаток, возникает по основному договору денежное обязательство, «схлопывание» двух этих долгов может быть объяснено институтом зачета или автоматического засчитывания. Но вполне возможно и иное догматическое объяснение: в момент заключения основного договора и возникновения денежного обязательства у стороны, внесшей задаток, уплаченный задаток трансформируется в аванс по основному договору. В последнем случае мы обходимся вовсе без использования конструкции зачета / засчитывания. Как представляется, вариант обычного зачета по волеизъявлению одной из сторон вряд ли может подразумеваться. Поэтому выбирать можно между вариантом автоматического засчитывания и вариантом автоматической трансформации. Вряд ли выбор между этими вариантами имеет принципиальное практическое значение.

При этом следует иметь в виду, что, если сумма задатка, которую уплачивает сторона, являющаяся плательщиком по основному договору, будет существенной по сравнению с ценой основного договора, возникает риск переквалификации предварительного договора в основной.

При этом если договор переквалифицирован, то обеспечительный смысл задатка также меняется: теперь он должен считаться обеспечивающим обязательства уже по основному договору.

С учетом того, что задаток, уплачиваемый покупателем, мало чем отличается от внесения обеспечительного платежа в счет будущих обязательств по основному договору с условием о штрафе, равном сумме такого аванса, на случай нарушения обязательств по предварительному договору и срыва заключения основного договора по этой причине, различное отношение к переквалификации может показаться неоправданным. Одинаковые по сути явления должны регулироваться одинаково, иначе обнаруживаются несправедливость и бессистемность регулирования. Впрочем, данный вопрос спорен и пока не прояснен.

Положение п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 допускает внесение задатка по предварительному

договору лицом, которое не обязано к платежу по основному договору; заключение последнего влечет обязанность вернуть задаток, если иное не предусмотрено законом или договором или не следует из существа обязательства или сложившихся взаимоотношений сторон.

Кроме того, в предварительном договоре может быть предусмотрен штраф за срыв предварительного договора в результате уклонения одной из сторон от заключения основного договора [44]. Такой штраф может быть взыскан, если сторона, безуспешно попытавшаяся вступить в основной договор или столкнувшаяся с иным существенным нарушением, в ответ правомерно расторгнет предварительный договор. В случае если предварительный договор переквалифицирован в основной, установленная неустойка должна считаться обеспечивающей исполнение соответствующего обязательства по основному договору.

Кроме того, возможно согласовать и штраф за сам факт уклонения от добровольного удовлетворения требования о заключении основного договора. В последнем случае штраф нацелен на компенсацию убытков, которые возникают в результате того, что инициатору приходится добиваться заключения основного договора по суду. Сторонам стоит крайне внимательно прояснить в договоре, имеют ли они в виду установление подобного штрафа за срыв предварительного договора по обстоятельствам, за которые отвечает одна из сторон, или штрафа за сам факт нарушения. Это важно, так как только во втором случае инициатор может сочетать требование о понуждении к заключению основного договора и взыскание штрафа.

При этом ничто не мешает сторонам установить в договоре пени за каждый день уклонения от заключения основного договора.

Наконец, стороны могут согласовать взыскание неустойки на случай нарушения дополнительных обязанностей, которые должны быть соблюдены в период до заключения основного договора.

Как представляется, 6-месячный срок на предъявление иска о понуждении к заключению договора к требованиям о взыскании штрафа или возврата двойного размера задатка применяться не может, так как соответствующая норма буквально к данному требованию не относится и при этом политико-правовых оснований расширять сферу охвата правила о 6-месячном сроке не наблюдается. Здесь должен применяться обычный 3-летний срок давности.

В предварительном договоре об отчуждении того или иного имущества могут быть предусмотрены негативные обязательства собственника воздержаться от отчуждения соответствующего имущества третьим лицам или обременения его залогом, ипотекой или иными ограниченными вещными правами, лицензионными правами и т.п. в течение срока действия предварительного договора. В случае нарушения таких условий другая сторона может вместо предъявления требования о заключении основного договора расторгнуть предварительный договор и потребовать возмещения убытков или уплаты установленной в договоре на этот случай неустойки. В случае отсутствия в договоре таких условий подобные негативные обязательства могут быть во многих случаях признаны подразумеваемыми и выведены из общего принципа добросовестности (п. 3 ст. 307 ГК РФ).

Выводы по второй главе выпускной квалификационной работы.

Во-первых, исходя из содержания п. 1 ст. 432, п.п. 1, 3 ст. 429 ГК РФ существенными условиями предварительного являются: предмет предварительного договора, т.е. обязанность сторон заключить основной договор; предмет основного договора. Если предмет основного договора на момент заключения предварительного договора невозможно согласовать, то должны быть согласованы условия, позволяющие его определить.

Во-вторых, отсутствие в основном договоре тех или иных несущественных условий не мешает ему считаться заключенным. Иной подход означал бы необоснованное поправление свободы договора и вторжение в сферу автономии воли и частные дела. Стоит допустить определение судом

несущественного условия при отсутствии согласия сторон по его редакции в тех случаях, когда одна сторона потребовала от суда его определить, а другая сторона не выразила протест против компетенции суда по данному вопросу, а выразила свое собственное видение в отношении содержания такого условия. В таком поведении сторон можно увидеть выражение воли на делегацию суду компетенции по урегулированию возникших у сторон разногласий по правилам п. 1 ст. 446 ГК РФ.

В-третьих, правовые последствия нарушения условий предварительного договора изложены в п. 5 ст. 429 ГК РФ. Расторжение должно допускаться тогда, когда одну из сторон нельзя обвинить в нарушении какой-либо основной или дополнительной обязанности, прямо согласованной в предварительном договоре, но при этом возникают обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в будущем либо основной договор заключен не будет, либо исполнение обязательств по основному договору в случае его заключения не произойдет. Сторона, столкнувшаяся с необоснованным отказом или уклонением другой стороны от заключения основного договора, вправе потребовать возмещения убытков, вызванных просрочкой в исполнении обязанности по заключению основного договора.

Заключение

Резюмируя изложенное, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, предварительный договор по своей правовой природе является организационным, заключение которого влечет возникновение неимущественных, организационных правоотношений. Предварительный договор является двусторонне обязывающим. Возможно также заключение одностороннего и многостороннего предварительного договора.

Из определения предварительного договора, сформулированного в п. 1 ст. 429 ГК РФ следует, что предварительный договор заключается относительно заключения в будущем договоров о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг. Представляется, что данное определение предварительного договора является явно неполным и требует расширительного толкования.

Во-вторых, предварительный порождает обязательства заключить основной договор. Предварительный договор может содержать и нередко содержит дополнительные обязанности, которые стороны обязаны исполнять до заключения основного договора. Если такие дополнительные обязанности прямо не согласованы, они в ряде случаев могут восполнять правоотношение по предварительному договору за счет применения принципа добросовестности.

В-третьих, существенными условиями предварительного являются: предмет предварительного договора, т.е. обязанность сторон заключить основной договор; предмет основного договора; условия основного договора, которые хочет согласовать одна из сторон.

Под согласованием такого существенного условия, как предмет основного договора, следует понимать достаточную степень конкретизации основных обязательств сторон основного договора. Если речь идет о предварительном договоре на заключение в будущем основного договора купли-продажи или аренды, то характеристики отчуждаемого или

подлежащего передаче в аренду имущества относятся к категории предмета договора.

Нет препятствий к тому, чтобы предмет основного договора как существенное условие был не определенным, а определимым, и в договоре содержался алгоритм определения содержания такого условия. Модель определимости предмета договора особенно востребована в тех случаях, когда на момент заключения предварительного договора еще не существует тот объект, подлежащий отчуждению или обременению на основании основного договора. В такого рода случаях этот объект в предварительном договоре не может быть индивидуализирован, и от сторон требуется, насколько это возможно, описать будущий объект таким образом, чтобы закрепленные в предварительном договоре характеристики позволили бы без труда конкретизировать подлежащий отчуждению или обременению объект к моменту, когда он возникнет.

В-четвертых, отсутствие в основном договоре тех или иных несущественных условий не мешает ему считаться заключенным. Иной подход означал бы необоснованное поправление свободы договора и вторжение в сферу автономии воли и частные дела. Стоит допустить определение судом несущественного условия при отсутствии согласия сторон по его редакции в тех случаях, когда одна сторона потребовала от суда его определить, а другая сторона не выразила протест против компетенции суда по данному вопросу, а выразила свое собственное видение в отношении содержания такого условия. В таком поведении сторон можно увидеть выражение воли на делегацию суду компетенции по урегулированию возникших у сторон разногласий по правилам п. 1 ст. 446 ГК РФ.

Стороны при заключении основного договора могут как договориться о некоторых дополнительных условиях, которые не были оговорены в предварительном договоре, так и установить иное содержание тех условий, которые они ранее согласовали в предварительном договоре. Если речь идет

о добровольном соглашении, каких-либо принципиальных препятствий к тому нет. Это следует из принципа свободы договора.

В-пятых, правовые последствия нарушения условий предварительного договора изложены в п. 5 ст. 429 ГК РФ. Иск о понуждении к заключению основного договора является частным проявлением иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре. При этом согласно ст. 308.3 ГК РФ такой иск может быть отклонен, если это вытекает из закона, условий договора или существа обязательства. Расторжение должно допускаться тогда, когда одну из сторон нельзя обвинить в нарушении какой-либо основной или дополнительной обязанности, прямо согласованной в предварительном договоре, но при этом возникают обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в будущем либо основной договор заключен не будет, либо исполнение обязательств по основному договору в случае его заключения не произойдет. Сторона, столкнувшаяся с необоснованным отказом или уклонением другой стороны от заключения основного договора, вправе потребовать возмещения убытков, вызванных просрочкой в исполнении обязанности по заключению основного договора. Обязательства, вытекающие из предварительного договора, могут быть обеспечены внесением задатка. Кроме того, нет препятствий и для согласования в предварительном договоре штрафа за срыв предварительного договора в результате уклонения одной из сторон от заключения основного договора. Наконец, стороны могут согласовать взыскание неустойки на случай нарушения дополнительных обязанностей, которые должны быть соблюдены в период до заключения основного договора.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Автонова Е.Д., Астапенко П.А., Борейшо Д.В., До М.Ю., Мальшаков А.А., Мымрин В.А., Никулушкина А.С., Папилин И.И., Романова О.И., Ходасевич Л.С. Комментарий к Постановлению Пленума ВС РФ от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 9. С. 68 - 118.
2. Анисимов А.П. Договорное право / под общ. ред. А. Я. Рыженкова. М.: Юрайт, 2019. 297 с.
3. Белов В.А. Гражданское право: в 2 т. М : Юрайт, 2019. Т. 1: Общая часть. 415 с.
4. Брагинский М.И. Договорное право: Общие положения. М.: Статут, 1997. 682 с.
5. Варенья Н.И., Сусликов В.Н. Условия заключения предварительного договора купли-продажи //Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2012. № 1-2. С. 10-15.
6. Гонгало Б.М. Понятие и условия договора // Гражданское право / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. М.: Статут, 2017. 466 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
9. Гражданское право. Общая часть: учеб. пособие / Под общ. ред. В. А. Витушко. Минск : БГЭУ, 1997. 284 с.
10. Гражданское право: учебник: в 3 т. / Под ред. А. П. Сергеева. М.: Проспект, 2020. Т. 1. 1040 с.

11. Гражданское право: учебник: в 3 т. / Под ред. В. Ф. Чигира. Минск: Амалфея, 2010. Т. 2. 960 с.
12. Григорьев В.И. Проблема толкования отдельных положений о предварительном договоре // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 4. С. 76 - 95.
13. Громов С.А. Нарушение предварительного договора и абстрактные убытки. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 18.12.2018 г. № 305-ЭС18-12143 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. № 6. С. 4 - 25.
14. Груздев В.В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву. М.: Волтерс Клувер, 2010. 253 с.
15. Груздев В.В. Предварительный договор как разновидность организационного соглашения // Юрист. 2020. № 5. С. 8 - 12.
16. Данилов Е. Договоръ запродажи и его нормировка въ действующемъ русском правѣ и Проектъ обязат. права. Казань: Лито-тип. И.Н. Харитоновъ, 1916. 24 с.
17. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А. Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. 1425 с
18. Жук Н.А. Правовая природа предварительного договора: проблемы теории и практики // Право.by. 2022. № 2 (76). С. 48-54
19. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 (ред. от 05.12.2022) «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1996. 16 января. № 8.
20. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
21. Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 36. С. 36 - 40.

22. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // ВВАС РФ. 2001. № 4.

23. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.05.1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» // ВВАС РФ. 1997. № 7.

24. Кайгородова М.Ю. Проблемы реформирования института предварительного договора // В сборнике: ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОСТИ / Сб. статей. Редакторы: В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина, С.К. Соломин, В. С. Аракчеев. 2015. С. 17-19.

25. Калемина В. В. Договорное право. М.: Омега Л, 2009. 256 с.; Гражданское право: учебник / Под ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. М.: ИД «ФОРУМ», 2010. 784 с.

26. Кархалев Д.Н. Предварительный договор // Современное право. 2021. № 7. С. 60 - 63.

27. Лактионова Н.А. Предмет предварительного договора: проблемы теории и практики // В сборнике: Правовые проблемы укрепления российской государственности. Сборник статей. Томский государственный университет. Томск, 2010. С. 49-50.

28. Максименко А.В., Эриашвили Н.Д. Условия заключения предварительного договора // Вестник Московского университета МВД России. 2011. № 1. С. 106-108.

29. Меньшенин П.А. Предварительный договор в российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. 26 с.

30. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве. М.: Гос. изд-во юрид. лит-ры, 1950. 416 с.

31. Определение Верховного Суда РФ от 11.05.2010 г. № 4-В10-5 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

32. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.06.2018 г. № 5-КГ18-22 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

33. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 11.02.2020 г. № 16-КГ19-47 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

34. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.06.2015 г. № 4-КГ15-21 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

35. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 16.12.2014 г. № 9-КГ14-8 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

36. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.03.2015 г. № 5-КГ14-173 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

37. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 18.12.2018 г. № 305-ЭС18-12143 по делу № А40-113011/2017 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

38. Основные положения гражданского права: постатейный комментарий к статьям 1–16.1 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2020. 490 с.

39. Павлов А.А. Обеспечение исполнения обязательств, вытекающих из предварительного договора // Арбитражные споры. 2006. № 2 (34). С. 89–100.

40. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12.04.2022 г. № Ф02-947/2022 по делу № А58-1419/2021 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

41. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.01.2023 г. № Ф03-6280/2022 по делу № А04-3129/2022 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

42. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // ВВАС РФ. 2011. № 9.

43. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // БВС РФ. 2019. № 2.

44. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 08.04.2014 г. № 16973/13 по делу № А40-118038/12-105-1100 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

45. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. 1328 с.

46. Савина С.В. Новеллы правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве: дополнительные ограничения, новые возможности или компромисс // Закон. 2017. № 1. С. 136 - 146.

47. Салимзянов Б.И. Обеспечительная функция предварительного договора в сфере оборота недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. 23 с.

48. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2018. 480 с.

49. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О землеустройстве» // СЗ РФ. 2001. № 26. Ст. 2582.

50. Что такое предварительный договор и как его заключить [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. 2023.

51. Шанаурина Ю.В. Институт предварительного договора в гражданском праве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. 26 с.

52. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 2. 462 с.