

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)
	40.04.01 Юриспруденция
	(код и наименование направления подготовки)
	Гражданское право и процесс
	(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему	Предварительный договор	
Обучающийся	М.С. Дзюбенко	
	(Инициалы Фамилия)	(личная подпись)
Научный руководитель	к.ю.н. О.С. Лапшина	
	(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)	

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Теоретические основы предварительного договора	9
1.1 Генезис возникновения предварительного договора.....	9
1.2 Понятие предварительного договора.....	16
Глава 2 Общая характеристика института предварительного договора.....	39
2.1 Содержание, заключение и оформление предварительного договора.....	39
2.2 Требование о понуждении к заключению основного договора....	51
Глава 3 Актуальные проблемы и перспективы развития заключения предварительного договора в российском гражданском законодательстве..	58
3.1 Правовые проблемы заключения и исполнения предварительного договора.....	58
3.2 Перспективы развития законодательства о предварительном договоре в гражданском праве РФ.....	73
Заключение.....	81
Список используемой литературы и используемых источников.....	85

Введение

Актуальность исследования темы. В данной диссертации анализируется институт предварительного договора в контексте современного российского законодательства. Значимость рассматриваемой темы обусловлена рядом факторов.

Увеличение практического применения предварительных договоров выявило множество теоретических вопросов, связанных с особенностями обязательства заключить основной договор.

На сегодняшний день отсутствует однозначное представление о роли предварительного договора в структуре обязательств; не решен вопрос о правовой природе данного обязательства (в частности, является ли оно имущественным или неимущественным, связано ли с личностью кредитора либо должника в рамках этого обязательства); также остается неясной, какие сделки могут быть предметом предварительного договора; возникают сомнения относительно взаимосвязи юридического состава и предпосылок действительности как предварительного, так и основного договоров.

Недостаточная теоретическая проработка этих и других вопросов, в свою очередь, приводит к нестабильности в правоприменительной практике.

Изложенные вопросы требуют систематического изучения и разъяснения в рамках науки гражданского права.

Объектом исследования: являются теоретические концепции предварительного договора, изложенные в юридической литературе, а также общественные отношения, регулирующий предварительный договор в гражданском праве.

Предметом исследования: теоретико-прикладной анализ проблем предварительного договора в российском гражданском праве, с позиции правового регулирования в судебно-арбитражной практике и анализ норм законодательства.

Цель данного исследования всесторонний анализ института предварительного договора в контексте российского гражданского права

Гипотеза исследования: заключается в предположении о необходимости изучить институт предварительного договора и проблемы, возникающие при его практическом применении.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить историю появления предварительного договора;
- определить ключевые условия договора;
- рассмотреть предварительный договор в контексте обязательств при совершаемой продаже недвижимости;
- проанализировать особенности применения авансов и задатков;
- выявить проблемы, связанные с ответственностью за невыполнение или ненадлежащее выполнение предварительного договора;
- предложить варианты улучшения данного правового института.

Теоретико-методологическую основу исследования составили: научные работы отечественных и зарубежных учёных, в которых рассмотрены вопросы предварительного договора.

Базовыми для настоящего исследования составили: научные работы отечественных учёных классиков отечественной цивилистики Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича. Решающую роль в формировании основных доктринальных положений российского гражданского права в советский период сыграли такие видные ученые, как Б.С. Антимонов, М.В. Гордон, О.С. Иоффе, В.И. Серебровский, В.А. Рясенцев, К.Б. Новицкий и другие. Заложенные в это время основы продолжали развиваться благодаря вкладу таких современных исследователей, как Ю.К. Толстой, М.Я. Барщевский, Ю.Н. Власов, У.А. Омарова и других российских ученых.

В дореволюционный период научные исследования в основном сосредотачивались на договоре запрошенной продажи. Авторы обсуждали специфические вопросы, относящиеся именно к этому типу договорных

обязательств, в то время как общие аспекты, касающиеся предварительных соглашений, оставались без внимания.

В 1904 году была издана монография Л. Кассо «Запродажа и задаток», которая посвящена актуальным на сегодняшний день аспектам предварительных договоров. В работе В.В. Исаченко и В.Л. Исаченко «Обязательства по договорам. Том I. Общая часть» (1914) рассматривается вопрос о том, имеет ли предварительный договор какое-либо юридическое значение после заключения основного контракта.

Методы исследования: исторический, анализ и изучение научной литературы, индукция и дедукция для рассмотрения теоретических основ предварительного договора, а также сравнительное изучение международной практики в области гражданского законодательства по теме исследования

Опытно-экспериментальная база исследования: составляет законодательство Российской Федерации: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая), Жилищный кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, обзор судебной практики по теме исследования.

Научная новизна исследования заключается в: диссертации анализируется ряд вопросов, связанных с предварительным договором, которые ранее не находили отражения в российской юридической литературе. Результаты данного исследования привели к выработке рекомендаций, которые могут быть применены для дальнейшего теоретического осмысления института предварительного договора, а также для практики правотворчества и правоприменения.

Теоретическая значимость исследования заключается в: представленные в диссертации теоретические выводы, и предложения будут направлены на совершенствование предварительного договора.

Практическая значимость исследования заключается в: полученные в ходе работы выводы могут оказаться весьма полезными для законодательных процессов, в частности, при формировании новых нормативных актов,

которые направлены на регулирование договорных обязательств, в частности, предварительного договора в соответствии с гражданским законодательством.

Достоверность и обоснованность результатов исследования:

- обоснованность и достоверность положений и выводов диссертации подтверждена аргументацией постановки цели, задач, формулировкой теоретических обобщений, построенных с учетом новейших исследований ведущих российских и зарубежных ученых;
- личное участие автора в организации и проведении исследования состоит в: процессе формулировки целей исследования, установления и решения задач, выбора объекта и предмета изучения, а также в осуществлении поиска, сбора и обработки необходимых данных по теме магистерской диссертации в период с 2022 по 2025 года;
- апробация результатов исследования. Ключевые аспекты и результаты диссертационного исследования будут представлены, проанализированы и подтверждены на научно-практических конференциях, где также будет выпущен сборник научных статей (тезисов).

Дзюбенко М.С. История возникновения предварительного договора / М.С. Дзюбенко. Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2024. № 19 (518). С. 130-135. URL: <https://moluch.ru/archive/518/113859/> (дата обращения: 20.09.2024).

Основные положения, выносимые на защиту:

- предварительный договор представляет собой отдельный вид обязательств, относящийся к группе гражданских договоров, касающихся совместной деятельности. Главная цель каждой из сторон заключение основного договора, что является результатом совместных действий. Обязанности сторон предварительного договора направлены на установление отношений, предусмотренных основным договором;
- обязанность заключить договор имеет свои особенности:

- во-первых, с экономической точки зрения она служит подготовительной и организационной;
- во-вторых, это обязательство не имеет имущественного характера, хотя ведет к созданию имущественных обязательств;
- в-третьих, такая обязанность не подлежит передаче третьим лицам, что исключает возможность уступки права требования заключения договора;
- предмет предварительного договора может включать не только действия по заключению основного договора, но и односторонние сделки, создающие обязательства. Следует уточнить, что предварительный договор может также касаться односторонних действий, ведущих к обязательству;
- в вопросах квалификации опционного договора важно отметить, что он не является отдельной категорией обязательств, а скорее объединяет в себе различные модели, включая предварительный договор на срочную сделку. Предварительный договор должен включать условия, позволяющие установить ключевые условия основного договора. При отсутствии предпосылок для действительности основного договора требование о его заключении не может быть выполнено;
- «в соответствии с пунктом 3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, предварительный договор должен включать незначительные условия основного договора и «условия, которые способствуют определению значимых условий основного договора».

«Одним из способов реализации этого является добавление в предварительный договор положения о том, что те условия основного договора, по которым стороны не смогут прийти к согласию, будут решены с помощью судебного разбирательства. Поэтому в предварительном договоре необходимо указать, какие именно условия основного договора, недостаточно согласованные сторонами, будут переданы на рассмотрение суда (статьи 445 и 446 ГК РФ)» [15].

Системный анализ пунктов 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 173, 174 Арбитражного процессуального кодекса (АПК РФ) позволяет сделать вывод о том, что требование о принуждении к заключению договора имеет преобразовательную (конститутивную) природу.

Данный вывод находит подтверждение в процессуальных нормах. «В частности, статья 174 АПК РФ рассматривает судебные решения, которые обязывают ответчика осуществить определённые действия.

В то же время, отдельной статьёй 173 АПК РФ установлены правила для решений о заключении договора. При этом решения о заключении договора не попадают в категорию решений, обязывающих ответчика что-либо сделать, и, следовательно, не включаются в число решений о присуждении. Таким образом, решение по иску о принуждении к заключению договора можно считать преобразовательным (конститутивным)» [36].

В связи с вышеизложенным, следует внести в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации новую статью, аналогичную ст. 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Убытки, вызываемые нарушением слабого предварительного договора, могут покрывать только отрицательный интерес (интерес к подписанию основного договора), без учета интереса к его исполнению.

Предварительный договор защищает интересы, связанные с исполнением основного договора. Если бы ситуация была обратной, то для возмещения убытков, связанных с интересом к исполнению основного договора, первоначально требовалось бы подать иск о понуждении к заключению договора, что становится излишним, если кредитор не намерен добиваться его фактического исполнения.

Структура магистерской работы. Диссертация включает в себя введение, три главы, шесть параграфов, заключение и перечень использованной литературы, состоящий из 67 источников. Основное содержание работы занимает 90 страниц.

Глава 1 Теоретические основы предварительного договора

1.1 Генезис возникновения предварительного договора

Итак, предварительный договор в Древнем мире имел общепризнанный принцип – двухсторонний характер обязательств сторон, которые обеспечивали бы определенную необходимость, с целью удовлетворения которой заключался данный договор. Это могло быть любое действие, будь то поставка или передача товаров, выполнение определенного вида работ, оказания услуг.

Понятие *pa* (или *pactum*) *de contrahendo*, рассматривалось «римскими правоведами довольно прямолинейно, особенно в отношении протоколов о предоставлении задатка в качестве обязанности вступить в сделку, или как беседы или предварительные обсуждения темы соглашения и его условий, или заверения (*yota et pollicitationes*)» [18, с. 10].

Не заключение договора в данной конструкции означает, что ущерб по нему будет рассчитываться, не исходя из неисполнения определенных действий сторонами, а исходя из реального размера ущерба причиненного незаключением основного договора.

Покровский разъяснил это положение, подчеркнув, что *pactum de contrahendo* относится к договорам, характеризующимся неформальностью и отсутствием возможности принудительного исполнения [39, с. 50].

Тем не менее не вызывает сомнений, что уважаемые дореволюционные ученые в области римского права начали признавать предварительное соглашение как приспособление, укоренившееся в практической сфере гражданского права. Решения, вынесенные сельскими волостными судами в этот период, свидетельствуют о том, что понятие задатка было глубоко укоренено в традиционной правовой системе России.

Задаток существовал ещё в глубокой древности. Тогда он являлся символическим подтверждением заключения сделки и был важным доказательством её действительности [45, с. 90].

Позднее формальные требования стали ослабляться, и задаток стал внешним свидетельством заключения сделки.

Сначала он выполняет одну главную функцию-доказывание: подтверждал факт заключения договора [25, с. 50].

В области правовой доктрины Конституция Юстиниана 528 года освещает еще одну грань предназначения задатка - его карательный характер, призванный подстегнуть должника к выполнению своих обязанностей, известный как *arra poenalis*. Гай не утверждает в другом месте, что договор не имеет силы без внесенной суммы, но скорее утверждает, что задаток служит материальным подтверждением соглашения. Сам депозит, носящий иностранное название *arra*, родом с Ближнего Востока.

В эдикте Юстиниана от 528 года подчеркивается карательная функция задатка, заставляющая должников выполнять свои обязательства (так называемый *arra poenalis*). В частности, невыполнение обязательств покупателем влечет за собой лишение задатка, а продавец, отказывающийся от договора, обязан вернуть двойную сумму задатка (С. 4. 2. 1. 17; I. 3. 23. рг.). Тем не менее, Юстиниан согласовал свою позицию с мнением уважаемого юриста Сервидия Сцевола по этому вопросу [46, с. 90].

Стороны могут ограничить ответственность стороны, выходящей из договора, суммой, эквивалентной внесенной на депозит.

Этот сценарий вводит концепцию депозита как возмещения убытков - так называемую *arra poenitentialis*.

При условии, что сделка проходит гладко и договор соблюдается обеими сторонами, стоимость депозита применяется к причитающемуся платежу. Согласно принципам римского права, штрафной аспект служит двойной цели: во-первых, сторона, предоставившая задаток, теряет его в случае неудачи или невыполнения сделки по ее вине, а во-вторых,

получатель задатка должен вернуть сумму, вдвое превышающую *arrha*, в случае собственной ответственности за нарушение обязательств.

Гражданское законодательство до 1917 года не содержало всеобъемлющих норм о задатке как средстве обеспечения обязательства; скорее, существовали конкретные правила, регулирующие применение задатков в рамках определенных договорных обязательств [53, с. 30].

Современные ученые также «придерживаются точки зрения, согласно которой древнеримский депозит не служил непосредственно для обеспечения обязательств. Вопрос о том, составляли ли неустойка, залог, поручительство и задаток целостную систему обеспечения, до сих пор остается дискуссионным; в частности, в римском праве отсутствуют очевидные структурные связи между этими понятиями.

Исторически главная роль залога заключалась в доказательстве, примером чему служили такие случаи, как предоставление кольца в качестве доказательства после завершения договора» [53, с. 31]. Только в эпоху Юстиниана с депозитами стал ассоциироваться карательный аспект.

В советское время положения о задатках были включены во все кодификационные акты. Тем не менее, целью не было ускорить практическую реализацию этого механизма, гарантирующего исполнение договорных обязательств по сделкам с недвижимостью, а, напротив, сохранить этот традиционный принцип гражданского права для будущих поколений правоведов.

Исаченко пришел к следующим выводам: «главный договор после его заключения полностью заменяет собою предварительный, в главном договоре стороны вправе частично или полностью заменить любые условия предварительного договора» [26, с. 20].

В своем научном исследовании С.В. Пахман выделил различные виды задатков. «Среди различных примеров применения задатка в судебных делах есть и такие, когда сторона, отказавшись от договора, не только теряла

задаток, но и должна была вознаградить противоположную сторону» [40, с. 30].

В 1885 году Н.Л. Дювернуа пришел к выводу, что предварительные соглашения считаются «уникальными обязательствами» - соглашениями с «инновационным» фокусом - «стороны договариваются тут не о займе, не о найме или продаже, а о томъ, что одна из них обязана вступить въ ту или другую из этих договорно-обязательственных формъ» [20, с. 20].

П.П. Цитович также отметил особенность предмета предварительного договора, обозначив его как *pacta de contrahendo* (*Vorvertrage*), касающийся юридических действий. Эти действия, отнесенные к *obligatione*, не подходят для *actio* или *exactio* ввиду отсутствия у них денежной оценки [60, с. 40].

В.И. Синайский, углубляясь в определение предмета предварительного договора, подчеркивал: «предварительный договоръ самъ имеет своимъ предметомъ заключение окончательнаго договора» [54, с. 50].

Г.Ф. Шершеневич «заключается в том, что лицо, уплатившее задаток, заинтересовано уже в исполнении обязательства, потому что в противном случае оно рискует задаточной суммой» [61, с. 23].

В своей научной работе профессор С.А. Муромцев рассматривает понятие залога, раскрытое в древнеримской литературе. В комедийных произведениях Плутарха центральное место занимают сделки по продаже рабов, домов и скота [31, с. 73].

При заключении сделки покупатель должен был предоставить продавцу аванс, известный как задаток (первоначально называвшийся *arraho*, позже превратившийся в *arraha*)

Накопленный исторический опыт достаточно полно воспринят действующим гражданским законодательством.

Установленное правило определяет протокол заключения соглашений, срок их действия и дополнительные обязанности, включая условие, побуждающее к заключению соглашения. В «Основах» ничего не говорится

об исключительном реестре предварительных соглашений. Это могут быть как сделки купли-продажи, так и выполнение заданий и оказание услуг.

В настоящее время в условиях затянувшихся договорных отношений ратификация таких соглашений участниками гражданско-правовых отношений, а также включение в них таких существенных условий, как срок действия договора, становится обязательным компонентом. В значительной степени эта тенденция была вызвана признанием в юридических кругах, даже в эпоху отсутствия определенных предпосылок для предварительных соглашений, вероятности их формирования; ученые должным образом признали сущность таких договоренностей.

Изучение предварительных договоров в академических кругах было связано преимущественно с трудами таких авторитетных дореволюционных правоведов, как Е.В. Васьковский, Д.И. Мейер, В.И. Синайский и Г.Ф. Шершеневич. Эти ученые в основном занимались признанием существования таких договоров, как правило, давая стандартное определение их сущности [62, с. 80].

В своих научных трудах различные правоведы XIX века исследовали природу предварительных соглашений и финансовых гарантий. В частности, В.Д. Кавелин рассматривал задаток как частичную предоплату, вносимую в момент заключения сделки, с последующим погашением оставшейся суммы согласно установленному графику платежей [30, с. 80]. В свою очередь, Д.И. Мейер, защищая в 1862 году диссертацию о специфических договорных отношениях в российском праве, определил возможность заключения предварительных договоров для различных типов сделок. По его мнению, такие соглашения могли предшествовать любым договорным обязательствам, будь то имущественные сделки, заемные операции или арендные отношения [35, с. 60].

К.Н. Анненков решил обобщить все доктринальные концепции современных для него цивилистов о задатке и предложил такую характеристику: «Нельзя, конечно, не признать совершенно невозможным

установления одного общего определения его задатка у нас, а следовательно, нельзя признать правильным и определения, данное ему Мейером, Кавелиным и Шершеневичем, как неприменимое ко всем случаям дачи его» [1, с. 30].

Важно подчеркнуть, что так называемый договор отсрочки не нашел отражения в первоначальном проекте ГК РФ (пятая книга «Обязательственное право»), лишь предварительный договор сохранился в сфере договоров займа (статьи 387 - 388). «Однако законодатель не установил положений о принудительном исполнении обязательств, принятых по договору об отсрочке, лишь разрешив сторонам требовать возмещения понесенных убытков в случае неисполнения обязательства по предоставлению займа в будущем» [1, с. 30].

Новицкий и Лунц провели большую работу по расшифровке правовой сущности предварительного договора и пришли к выводу, что «это соглашение выходит за рамки простого обязательства заключить основной договор; оно выступает в качестве проводника для сторон, позволяющего реализовать цели, лежащие в основе основного договора» [37, с. 60].

Заслуживает внимания тот факт, что Новицкий обратил внимание на перспективу составления предварительного договора, в котором только одна сторона берет на себя обязательства. Как известно, в современном правовом поле п. 1 ст. 429 ГК РФ исключает такой вариант, требуя, чтобы все стороны, участвующие в предварительном договоре, несли ответственность за исполнение будущего договора [38, с. 40].

Таким образом, очевидно, что И.Б. Новицкий и Л.А. Лунц стремились набросать схему, напоминающую современный опцион - понятие, незнакомое советской юридической практике.

В 1970-е и последующие годы в юридической науке изменился акцент при оценке отсутствия кодификации предварительного договора в Гражданском кодексе 1964 года.

Статья 4 ГК РФ позволяет заключать сделки, не описанные в законе напрямую, но создающие правовые последствия в соответствии с базовыми принципами гражданского права. Это опровергает мнение о том, что предварительный договор якобы малозначителен для гражданско-правовых отношений из-за отсутствия детального регулирования в ГК. Напротив, отсутствие формального регулирования можно объяснить тем, что законодатель намеренно оставил этот инструмент в рамках общих правовых принципов, не видя необходимости в его специальной регламентации.

К завершению двадцатого столетия ряд социалистических государств, включая Словакию, СФРЮ и Чехословакию, осознали важность включения института предварительного договора в свое гражданское законодательство, отказавшись от прежнего отрицания его значимости при заключении гражданско-правовых сделок. Интеграция этого правового механизма в гражданские кодексы данных стран стала закономерным итогом переосмысления его практической ценности [38, с. 40].

К моменту принятия в 1991 году Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик важность и действительность предварительного договора стали неоспоримыми. Это проявилось во включении статьи 60 «Предварительный договор» в Основы, а затем статьи 429 «Предварительный договор» в начальную часть Гражданского кодекса 1995 г.

Исключение предварительного договора из правового регулирования в начале 1920-х годов и его последующая легализация в гражданском законодательстве наглядно иллюстрирует нецелесообразность правовых ограничений, противоречащих реальным требованиям гражданских сделок.

Этот сдвиг подчеркивает неэффективность правовых ограничений, противоречащих требованиям подлинных гражданских сделок.

1.2 Понятие предварительного договора

По мнению В.В. Байбака, в современном гражданском законодательстве отражено стремление обеспечить свободу предпринимательской деятельности граждан и организаций [2, с. 30].

Принцип свободы договора, согласно которому стороны имеют возможность автономно определять условия своих соглашений, играет ключевую роль в регулировании гражданско-правовых отношений.

В условиях экономических реформ и развития частной инициативы, отказа от императивного регулирования правовых отношений, договор становится основным инструментом, который позволяет участникам гражданско-правовых отношений организовать свою деятельность. Субъекты могут заключать договоры исключительно на основе своей воли и интересов.

В.Е. Белов в своем исследовании «обращает внимание на важность учета общественных интересов в контексте заключения предварительных договоров. Он отмечает, что хотя предварительный договор, описанный в статье 429 Гражданского кодекса РФ, обязывает стороны заключить основной договор в будущем, это может потребовать учета различных обстоятельств и условий» [3, с. 60].

Подчеркивая взаимный (двусторонний) характер предварительного соглашения с неоплачиваемым и согласительным характером, В.Е. Белов анализирует нормы статьи 429 Гражданского кодекса РФ, чтобы выделить основные признаки, свойственные данному виду соглашений [3, с. 60].

Его исследование направлено на выявление характеристик предварительного соглашения с целью отделения данного юридического явления от других гражданско-правовых соглашений.

Е.В. Богданов и Е.Н. Селезнева в своих работах высказывают такое мнение, что «о предварительных соглашениях, указывая на их цель, направленную на заключение сторонами определенного договора в будущем» [4, с. 90].

Согласно их исследованиям, «основная обязанность каждой стороны по такому соглашению заключается в обязательстве заключить главный договор. Рассматриваемые авторы отмечают, что условия главного договора следует определить заранее в рамках предварительного соглашения» [4, с. 90].

Также они отмечают, что все характеристики должны присутствовать одновременно для его правомочности.

Кроме того, по мнению ученых, преддоговорные соглашения выполняют функции структурирования договорных связей и защиты от вероятных расходов до завершения основного соглашения, таких как расходы на подготовку оборудования.

Важно понимать, что для участвующих сторон основным обязательством, вытекающим из предварительной договоренности, является заключение основного договора в будущем.

Когда немедленное заключение основного договора затруднено различными обстоятельствами, особенно в контексте материальных соглашений, ключевую роль играет формирование правовых взаимоотношений между сторонами. Как отмечает Е.В. Богданов, предварительный договор не создает имущественных обязательств, а выступает инструментом, регулирующим процедуру оформления главного соглашения. Его основное предназначение заключается в создании юридической связи между участниками, что впоследствии должно обеспечить успешную реализацию основного договора. Отсутствие на данный момент необходимых предметов может создать сложности при исполнении уже согласованной сделки, в рамках которой планировалась их передача [5, с. 70].

Согласно действующему гражданскому законодательству России, «предварительный договор рассматривается как соглашение между сторонами, создающее обязательства на подписание главного соглашения, в соответствии со ст. 429 ГК РФ.

Очень важно различать два аспекта: обязательства по заключению договора и односторонние обещания. Обязательства по заключению договора предполагают согласование воли обеих сторон и порождают обязательства, в то время как обещание – это одностороннее действие без установления обязательств» [15].

Эти обязательства по заключению договора тесно связаны с самим договором. Первые создают обязанность совершить действия для заключения нового договора.

Это предположение иллюстрируется на примере соглашений о продаже и покупке, где основное значение одностороннего договора заключается в удовлетворении потребности лица в покупке чего-либо в будущем, без немедленного заключения сделки. Например, предположим, что индивидуум желает запустить бизнес в определенном месте, но не уверен в успехе проекта. Он может арендовать помещение с возможностью выкупа по завершении срока договора аренды в случае успеха предприятия.

Это обязательство защищает его интересы, позволяя при необходимости приобрести собственность или отказаться от нее в иной ситуации. Возможно, для достижения целей индивида односторонний предварительный договор является оптимальным вариантом.

В свою очередь, Гражданский кодекс РФ закрепил возможность заключения сторонами предварительных договоров. Договорное право, а также система существующих договоров, является динамичным явлением в сфере гражданского права. Необходимость в систематизации договоров возникает в ходе развития правовой мысли, охватывающей новые договорные конструкции, вводимые в законодательство наряду с введением в действие Гражданского кодекса РФ.

«Исходя из существа договора, различия прав и обязанностей и других существенных обстоятельств, гражданско-правовые договоры подразделяются на различные виды. Правильное определение места конкретного договора в общей системе соглашений позволяет сторонам и

судебным инстанциям лучше понимать их права и обязанности, регулировать спорные отношения, определять компетентность в разрешении конфликтов из-за невыполнения условий договора и другие аспекты» [17, с. 90].

В системе договорных отношений, закрепленных в ГК РФ, особое место занимает предварительный договор. Хотя он и включен в общий перечень договорных форм наряду с публичными, рамочными, опционными договорами, а также договорами присоединения и договорами в пользу третьих лиц, его природа существенно отличается. Уникальность предварительного договора проявляется в его способности формировать специфические правовые взаимоотношения между сторонами, что выделяет его среди прочих договорных институтов, описанных в разделе «Общие положения о договоре».

Обязательства, вытекающие из предварительного договора, носят организационно-правовой характер, что кардинально отличает его от иных договорных форм. Ключевая задача такого соглашения заключается в подготовке и проведении необходимых мероприятий для последующего заключения основной имущественной сделки. Специфика данного документа проявляется в том, что он создает особую систему прав и обязанностей организационного типа, формируя при этом полноценное гражданско-правовое обязательство между сторонами [17, с. 90].

Рассматривая зарубежный опыт, Д.И. Бохан утверждает, что в последние годы в деловом обороте преддоговорные соглашения становятся все более распространенными [6, с. 40].

Страны, придерживающиеся романо-германской традиции, могут похвастаться богатым наследием точной классификации гражданско-правовых соглашений (хотя гибриды не запрещены), в то время как юрисдикции общего права склонны уделять минимальное внимание классификации и склоняться к большей адаптивности в отношении договорных протоколов [65].

Например, хотя Bürgerliches Gesetzbuch Германии прямо не рассматривает вопрос о заключении предварительных договоров, немецкое гражданское право свидетельствует о наличии обычных предварительных договоров или договоров о намерениях. Эти договоры не устанавливают обязательства, но предназначены для доработки основного договора, который служит основанием для возникновения соответствующего обязательства [66].

Во французском гражданском праве признаются различные виды предварительных договоров, такие как односторонние, когда обязательства возлагаются исключительно на одну сторону, и двусторонние предварительные договоры, когда каждая сторона принимает на себя конкретные обязательства перед другой стороной с целью заключения определенного договора [67].

В США преддоговорные соглашения используются в крупных сделках для управления потенциальными рисками, связанными с переговорным процессом. Американская практика обычно предполагает два типа преддоговорных соглашений. Во-первых, предварительное соглашение с открытыми условиями включает в себя основные условия контракта, что позволяет сторонам продолжить переговоры и достичь соглашения по оставшимся открытым условиям, которые впоследствии будут включены в окончательный вариант контракта. Во-вторых, предварительное соглашение о переговорах закрепляет достигнутые сторонами договоренности относительно определенных условий будущего контракта, но не связывает их юридическими обязательствами [68].

Некоторые американские суды признали возможность требовать компенсации убытков, понесенных до заключения договора, при определенных обстоятельствах [69].

В контексте России М.И. Брагинский считает, что предварительный договор является значимым институтом гражданского права, который стал широко распространен в России [7, с. 40].

В исходном Гражданском Кодексе РСФСР, датированном 1922 годом, были заложены основы для оформления договоренностей, нацеленных на будущие операции купли-продажи или заемные соглашения.

Несмотря на то, что в кодексе 1964 года прямо не упоминался предварительный договор, там присутствовала альтернативная точка зрения, допускающая его применение в жизни.

«Основы гражданского законодательства ССР и республик» озаменовали собой период, когда предварительный договор получил свое развитие, предоставив рамки для его фигурации в Гражданском кодексе РФ 1994 года.

В современном ГК РФ этот договор закрепил свой статус постоянной составляющей, в то время как изменения, внесенные в него Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ, существенно изменили его суть.

Ключевым нововведением стало предписание о внесении ключевых параметров главного договора в текст предварительной сделки.

Согласно обновленному тексту статьи 429 ГК РФ, наличие договоренности о ключевых аспектах основного договора становится обязательным при оформлении предварительного соглашения по инициативе любой из участников сделки.

М.Ф. Ермошкина поддерживает идею о необходимости детальной проработки условий главного договора в предварительном договоре [21, с.30].

В свою очередь, О.А. Красавчиков отмечает важность регулирования существенных условий основного договора для обеспечения стабильности договорных отношений [31, с. 40].

Эти изменения в законодательстве представляют собой важный шаг в развитии гражданского права, обеспечивая более ясное и стабильное регулирование договорных отношений между сторонами.

Такой подход способствовал более четкому и точному определению условий будущего договора, что уже не часто встречается в современной

практике после недавних изменений. Поэтому традиционное понимание предварительного договора, сохранявшееся на протяжении значительного периода времени, представляется более правильным.

В идеале первоначальное соглашение должно закладывать основу для заключения основного договора, но, к сожалению, в современной практике этот принцип соблюдается все реже.

Вопрос обеспечения выполнения обязательств из предварительного договора в соответствии с условиями и положениями, предусмотренными основным договором, остается спорным и интригующим для юристов. Ранее судебная практика в этой области была неоднородной, и неоднозначности возникали в интерпретации законодательства.

А.И. Бычков отмечает, что предварительный договор порождает неимущественное организационное обязательство и не содержит денежных аспектов [8, с. 40].

Таким образом, обеспечение задатком предварительного договора может противоречить законодательству и традиционным понятиям гражданского права.

Как отмечает Е.Б. Подузова, требование, вытекающее из предварительного договора, не может быть гарантировано задатком, поскольку задатки обычно предназначены для финансовых обязательств, которые редко являются частью предварительных договоров [41, с. 20].

В гражданском законодательстве существует неоднозначность относительно применения задатка при заключении предварительных договоров. Различные правовые подходы к урегулированию этого вопроса порождают активные дискуссии среди юристов. Как отмечает известный цивилист Е.А. Суханов [55, с. 20], основная функция предварительного договора заключается лишь в подготовке окончательного соглашения, хотя последнее может содержать денежные обязательства. Данный аспект требует тщательного анализа и внесения соответствующих разъяснений в действующее законодательство, поскольку вопрос об обеспечении

предварительного договора задатком остается дискуссионным. Внесение предлагаемых изменений позволило бы однозначно установить, каким образом будет использован внесенный задаток после того, как стороны заключат основной договор - а именно, что эти средства пойдут в счет исполнения предусмотренных им обязательств.

Тем не менее, вопрос о правовом статусе задатка в случае незаключения основного договора остается неоднозначным, поскольку модель, предложенная М.Ф. Ермошкиной, юридически связывает задаток с основным договором в момент подписания предварительного договора [21, с. 30].

Необходимо проанализировать возможность применения обратной модели в этом контексте. В современном гражданском законодательстве отражено стремление обеспечить свободу предпринимательской деятельности граждан и организаций, что подчеркивается значимостью принципа свободы договора.

Предварительные договоры играют важную роль в организации договорных отношений, позволяя сторонам гибко организовать свою деятельность и детально определить условия будущих сделок.

Дискуссии вокруг использования задатков и правового статуса предварительных договоров свидетельствуют о необходимости дополнительного исследования и разъяснения норм гражданского права

А.В. Васильев и Б. Виндшейд представляют дополнительные точки зрения на предварительные договоры, которые могут внести важные аспекты в обсуждение этой темы [11, с. 20].

Таким образом, целью договорного регулирования общественных отношений является соблюдение принципа стабильности гражданских сделок, закреплённого в Конституции РФ.

В настоящее время Гражданским кодексом РФ установлен ряд договоров, которые призваны обеспечить стабильность договорных

отношений и укрепить долгосрочные связи на стадии переговоров. Один из таких видов договоров является предварительный договор [15].

Несмотря на широкое исследование отечественных и зарубежных ученых, правовое ядро и признаки предварительного договора остаются предметом пристального интереса в области гражданского права и продолжают оставаться предметом постоянного изучения.

Способы обеспечения исполнения обязательств выступают в качестве дополнительных мер воздействия на должника с целью совершения конкретных действий в пользу кредитора, таких как передача имущества, оплата конкретной суммы, осуществление работ, предоставление услуг и т.п.

Правомерность этих приемов обоснована нормами, изложенными в главе 23 ГК РФ, Федеральном законодательстве «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и законодательстве «О залоге». Рекомендации по заложенным обязательствам закреплены в постановлениях ВАС РФ и информационных поручениях Президиума ВАС РФ.

В главе 23 ГК РФ предусмотрено «шесть основных способов обеспечения исполнения обязательств. Эти способы призваны стимулировать должника к исполнению обязательств и смягчить неблагоприятные последствия в случае их нарушения: неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток» [12, с. 20].

Подчеркивая, что «защита доли кредитора может быть достигнута альтернативными методами, предусмотренными законодательством или договорными соглашениями» [23, с. 40].

Несмотря на отсутствие установленной иерархии между способами обеспечения исполнения обязательств, выбор наиболее подходящего способа зависит от каждого конкретного обязательства. Судебная практика подтверждает разнообразие подходов к выбору способа обеспечения обязательства в зависимости от сущности обязательства, однако конкретные данные о предпочтениях сторон отсутствуют из-за особенностей предъявления иска и рассмотрения дел судом.

При рассмотрении судебной практики в рамках предварительного договора выявлено, что использование задатка в качестве гарантии исполнения обязательств сторон невозможно. Это объясняется тем, что обязательства, вытекающие из сделки, не носят финансового характера и не обеспечиваются денежными средствами. Компания обратилась в суд с иском к главе фермерского хозяйства с требованием вернуть 1 575 000 рублей. Эта сумма состояла из 600 000 рублей задатка и 375 000 рублей, выплаченных в соответствии с предварительным договором купли-продажи недвижимости. Основанием для иска послужило неисполнение ответчиком обязательств по подписанию главного договора купли-продажи недвижимости, несмотря на предоставленные денежные средства [47].

Первоначально суд частично удовлетворил иск, присудив компании 850 000 рублей. Однако после апелляции эта сумма была увеличена до 975 000 рублей в пользу истца. Согласно документам дела, между сторонами был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимости, в соответствии с которым продавец обязался направить покупателю несколько объектов недвижимости в оговоренные сроки.

Неисполнение обязательств продавцом по передаче недвижимости привело к требованию компании о возврате задатка и разницы между суммой задатка и общей оплаченной суммой. Суды пришли к выводу, что задаток, уплаченный покупателем, рассматривается как аванс, так как обязательства, появившиеся из предварительного договора, не могут быть обеспечены денежными средствами в двойном размере.

Кассационный суд поддержал данную позицию, сославшись на предыдущие решения и согласуясь с толкованием законодательства.

«Высшим судебным органом по гражданским и иным делам является Высший Арбитражный Суд РФ, который в настоящее время преобразован в Верховный Суд РФ. Было отмечено, что использование задатка в предварительном договоре было признано незаконным. Направляя дело на новое рассмотрение, Судебный трибунал высшей судебной инстанции

России обратил внимание на возможность обеспечения обязательств сторон залогом в связи с заключением предварительного договора» [48].

Как следует из документов дела, еще «в октябре 2007 года между корпорацией, выступающей в роли покупателя, и двумя продавцами, обозначенными как Продавец-1 (М.) и Продавец-2 (К.), было заключено предварительное соглашение» [48]. Данный документ предусматривал заключение ряда сделок, в том числе передачу прав на управление существующим бизнесом по продаже бытовой техники под торговой маркой «Норд-Сервис».

«В соответствии с разделом 2.1 договора, первичное соглашение о продаже между сторонами должно было быть завершено к концу 2007 года. В п. 2.2.1 было указано, что покупатель перечислил на счет продавца задаток в указанном размере в соответствии с предварительным договором» [49].

«Суд первой инстанции, удовлетворяя иск к продавцу К. от акционерного общества о возврате задолженности, пришел к выводу, что переданная сумма была неосновательным обогащением, так как основной договор не был заключен в срок согласно условиям предварительного договора» [49]. Хотя апелляционная инстанция оставила первоначальные решения в силе, высший судебный орган Российской Федерации, Верховный суд, выразил несогласие с ними, заявив, что они вытекают из ошибочного толкования закона и существенного нарушения процессуальных норм.

Согласно ГК РФ, лицо, получившее имущество за счет другого лица без законных оснований, обязано вернуть это имущество. В этом случае депозит служит гарантией исполнения договора с расчетом на его возврат в случае невыполнения обязательств. Для обеспечения своевременного исполнения контрактов и выполнения обязательств по ним первостепенное значение имеет строгое соблюдение условий и использование депозитов в качестве гарантий сделки.

При рассмотрении данного спора важно изучить требования и их правовую основу с учетом условий предварительного договора и соответствующих правовых норм.

Ключевыми элементами для разрешения спора являются определение причин задержки выплаты денежных средств после установленного предварительным соглашением срока подписания основного договора, понимание цели и условий такой выплаты в соответствии с предварительным договором, а также определение стороны, ответственной за нарушение, как указано в п. 2.2.

Данная точка зрения подтверждается решениями судов общей юрисдикции, в том числе Верховного суда РФ, Московского городского суда, Санкт-Петербургского городского суда, Нижегородского областного суда, Рязанского областного суда, Пермского краевого суда. Стоит отметить, что арбитражные суды основывают свою позицию на неспособности задатка служить формой обеспечения выполнения обязательств по предварительному договору. При этом суды общей юрисдикции рассматривают задаток как способ обеспечения обязательств.

Предлагаемые поправки к статье 380 ГК РФ расширяют спектр случаев применения задатка как инструмента обеспечения обязательств. В свете этих изменений особенно актуальной становится проблема формирования общего подхода между различными судебными инстанциями. В частности, требуется унификация правовых позиций между арбитражной системой и судами общей юрисдикции касательно использования задаточных механизмов при заключении предварительных договоров [15].

В заключение, действующее законодательство РФ предоставляет сторонам возможность использовать задаток в организационных правоотношениях, в соответствии с пунктом 4 статьи 448 ГК РФ. Последний подразумевает участие в аукционе с внесением задатка в соответствии с извещением о проведении аукциона.

Пример из судебного решения по делу № 2-392/2023 года, рассмотренному Чулымским районным судом Новосибирской области, следует, что истец обратился с требованием понудить ответчиков подписать договор купли-продажи земельного участка и жилого дома. Истец отметил, что предварительный договор подписан, все необходимые платежи уплачены, но ответчики не выполнили обязательства по подготовке необходимых документов для сделки [47].

Несмотря на устные договоренности о продлении сроков, ответчики сочли, что не выполнили свои обязательства по подготовке объектов сделки к моменту завершения основного договора. Согласно закону, истец имеет право обратиться в суд для принудительного подписания договора, когда одна сторона избегает этого.

Суд вынес решение в пользу истца, признав законность договора купли-продажи и подтвердив право собственности истца на земельный участок и жилой дом. Решение суда может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в месячный срок [51].

Итак, в данном случае дело было разрешено в пользу истца, который получил подтверждение права собственности на объекты сделки. Из данного анализа можно сделать вывод о значимости соблюдения условий предварительных договоров, а также о возможности обратиться в суд для защиты своих интересов в случае неисполнения обязательств другой стороной.

По делу № 2-1552/2023, рассмотренному Ленинским районным судом г. Махачкалы, представителями сторон выступали истец ФИО2 и ответчики ФИО8, ФИО4, ФИО9, ФИО3. Истец требовал расторжения предварительного договора, признания доверенностей и договора купли-продажи недействительными, в то время как ответчик ФИО4 обращался встречным иском к ФИО7 об обязании подписать главный договор купли-продажи. Инцидент начался с подписания предварительного договора между ФИО2 и ФИО11 о намерении продать земельный участок с гаражом. В

ходе исполнения сделки ФИО4 не передал обещанные денежные средства, а затем, используя доверенность, продал гараж третьему лицу, не уведомив об этом собственника - ФИО1. Следует отметить, что ФИО1 предполагал, что доверенность покупателю не предусматривает права на продажу имущества.

Суд пришел к выводу, что «ФИО1 избегал заключения главного договора купли-продажи, при этом вторая сторона, ФИО11, действовала добросовестно и пыталась заключить сделку. В результате суд удовлетворил встречный иск ФИО4 и обязал ФИО2 подписать главный договор купли-продажи с учётом условий предварительного договора» [50].

Из этого решения можно сделать вывод, что суд руководствовался принципом честности и стремления к выполнению обязательств, согласованных сторонами. Решающее значение имело поведение одной из сторон в течение установленного срока завершения основного договора, что подтверждается документами, подтверждающими направление предложений по исполнению основного договора.

Судебное решение Нагатинского районного суда по гражданскому делу № 2-4199/18 касалось иска о расторжении предварительного договора купли-продажи земельного участка и жилого строения, а также взыскания денежных средств. Истец обратился с иском, утверждая, что ответчик не исполнил договор, и объекты были проданы третьим лицам [41].

В ходе судебного разбирательства истец не явился лично, представил своего представителя. Представитель поддержал требования истца. Ответчик не явился, не объяснил причин отсутствия и не представил ходатайств о переносе судебного заседания.

Суд пришел к выводу, что предварительный договор был заключен между сторонами, но основной договор не был подписан. Техническое освидетельствование показало существенные дефекты жилого дома. Суд признал неосновательное обогащение ответчика и взыскал деньги с него.

Итоговое решение суда: частичное удовлетворение исковых требований. Предварительный договор был, расторгнут, и в пользу истца были взысканы деньги, включая проценты за пользование. Решение можно обжаловать в Московский городской суд.

Этот случай подчеркивает важность тщательного исполнения договорных обязательств и защиту интересов сторон. Суд опирался на Гражданский кодекс и установленные законы при принятии решения. Важно соблюдать условия договоров и действовать добросовестно для избежания проблем в будущем.

Анализируя судебную практику по статье 429 ГК РФ, стоит подчеркнуть значимость аналитической работы, проводимой Федеральным арбитражным судом Дальневосточного округа. Данная работа играет важнейшую роль в выявлении проблем и разрешении споров, обусловленных использованием методов обеспечения выполнения обязательств, в целях достижения единообразия судебной практики [15].

Приведенные в главе 23 ГК РФ способы обеспечения исполнения обязательств показали свою эффективность в стимулировании должников к выполнению своих обязательств. Интересным моментом является то, что разнообразие подходов в судебной практике проявляется при выборе наиболее подходящего способа обеспечения исполнения обязательства. Этот выбор зависит от специфики рассматриваемого обязательства.

Приведенный пример, касающийся использования задатка в рамках предварительного договора о покупке недвижимости, показывает важность ясности условий договора, своевременного исполнения обязательств и обеспечения их выполнения. Судебные разбирательства в данном случае позволили определить права и обязанности сторон, приняв во внимание особенности заключенного договора.

Например, решение Верховного Суда РФ пояснило, что задаток в контексте предварительного договора рассматривается как способ обеспечения исполнения договора и подлежит возврату при неисполнении

обязательств. Это подчеркивает важность соблюдения условий сделок и использование задатков как формы гарантирования сделок.

Несмотря на разногласия во взглядах между арбитражными и общими судами относительно применения задатков, важно достичь единого подхода для обеспечения единообразия в судебной практике. Предложенные изменения в законодательстве, направленные на расширение области применения задатков, отражают необходимость совершенствования правовых норм в данной области.

Пример из судебной практики: ДД.ММ.ГГГГ между ФИО1 и ФИО2 был заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома (с рассрочкой платежа) расположенного по <адрес>. Согласно п.1.4 указанного договора стоимость объекта составляет 2 200 000 рублей. Во исполнение условий предварительного договора, в день его подписания, истец передала ответчику 600 000 рублей (шестьсот тысяч) рублей, что подтверждается распиской о получении денежных средств (копию прилагает). Оставшаяся сумма в размере 1 600 000 рублей должна уплачиваться покупателем дважды в год (16 апреля и 16 октября) путем перечисления на расчетный счет продавца суммы в размере 266 667 рублей. Согласно условий предварительного договора: на момент заключения договора продавец не имеет задолженности по коммунальным платежам (п.1.7); согласно (п.2.2) с момента подписания договора, покупатель имеет право пользоваться объектом; продавец обязуется в течении 10 дней с момента подписания договора зарегистрировать покупателя в вышеуказанном жилом доме (п.3.8); продавец дает согласие покупателю на производство ремонтных работ (п.3.9) договора.

Так, после подписания договора истцом были начаты ремонтные работы в доме. По истечении 5 месяцев, ей стали приходить квитанции с задолженностями (за периоды до подписания предварительного договора) по коммунальным платежам и уведомления ресурсоснабжающих организаций об отключении домовладения от света и газа, о чем я

незамедлительно уведомила ФИО2. Ответчик обещал оплатить все задолженности до 16 апреля (дата внесения обязательный платеж по договору), но задолженности оплачены не были. В связи с тем, что ответчик нарушал условия договора, истец предложила ФИО2 расторгнуть договор и вернуть ей 600 000 рублей, на что ответчик ответил категорическим отказом и заверил, что оплатит все коммунальные платежи. ДД.ММ.ГГГГ истец перевела на счет ответчика 35 000 рублей, а ДД.ММ.ГГГГ еще 20 000 рублей, но свои обязательства он так и не исполнил. После чего ответчик сообщил истцу, что отдавать денежные средства он не будет, так как у него много финансовых проблем и потребовал, чтобы истец освободила домовладение расположенное по <адрес>. Воспользовавшись отсутствием истца, ответчик ФИО2 приехал в указанное домовладение и снял газовый котел и радиаторы отопления, создав тем самым для нее непригодные условия для проживания, после чего истцом было написано заявление в полицию (копию заявления и постановления об отказе в возбуждении уголовного дела прилагает).

На многочисленные просьбы расторгнуть договор, отвечает отказом, письменные требования игнорирует (копию претензии прилагает). Ответчик своими недобросовестными действиями привел дом в непригодное для проживания состояние, вложенные истцом денежные средства в ремонт не компенсирует. Вернуть аванс категорически отказывается и продолжает незаконно удерживать денежные средства истца. Учитывая приведенные правовые нормы, неисполнение ответчиком условий предварительного соглашения купли-продажи, а также то, что денежные средства, полученные стороной ответчика в качестве аванса, не были возвращены истцу, полагает, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению.

Из п.п. 1.1 соглашения от ДД.ММ.ГГГГ следует, что стороны по настоящему делу намеривались подписать договор купли-продажи недвижимости по <адрес>, с помощью собственных денег ФИО1. Согласно

п.1.4 указанного договора стоимость объекта составляет 2 200 000 рублей. Во исполнение условий предварительного договора, в день его подписания, истец передала ответчику 600 000 рублей (шестьсот тысяч) рублей, что подтверждается распиской о получении денежных средств.

Оставшаяся сумма в размере 1 600 000 рублей должна уплачиваться покупателем дважды в год (16 апреля и 16 октября) путем перечисления на расчетный счет продавца суммы в размере 266 667 рублей (п. 2.1 договора).

Согласно условий предварительного договора: на момент заключения договора продавец не имеет задолженности по коммунальным платежам (п.1.7); согласно (п.2.2) с момента подписания договора, покупатель имеет право пользоваться объектом; продавец обязуется в течении 10 дней с момента подписания договора зарегистрировать покупателя в вышеуказанном жилом доме (п.3.8); продавец дает согласие покупателю на производство ремонтных работ (п.3.9) договора.

Так, после подписания договора истцом были начаты ремонтные работы в доме. По истечении 5 месяцев, стали приходить квитанции с задолженностями (за периоды до подписания предварительного договора) по коммунальным платежам и уведомления ресурсоснабжающих организаций об отключении домовладения от света и газа, о чем истец незамедлительно уведомила ФИО2.

Ответчик обещал оплатить все задолженности до 16 апреля (дата внесения обязательный платеж по договору), но задолженности оплачены не были. До момента подачи иска ФИО1 направила в адрес ФИО2 претензию о возврате денежных средств. Претензия оставлена без ответа.

На момент подачи иска истец не получил назад денежные средства в сумме 655000 рублей, которые являются предметом судебного разбирательства. Законодательство РФ предоставляет физическим и юридическим лицам полную свободу в реализации их гражданских прав, позволяя самостоятельно определять условия договорных отношений, если

они не нарушают действующие нормы права. Возникновение правовых обязательств между участниками гражданского оборота может базироваться как на прямых нормах закона, так и на действиях субъектов, которые, хотя напрямую не регламентированы законодательством, но соответствуют базовым принципам гражданского права и порождают соответствующие правоотношения.

Законодательство устанавливает, что источниками возникновения гражданских прав и обязанностей являются как сделки и договоры, прямо указанные в законе, так и не упомянутые в нем, но не нарушающие его положения.

Законодатель закрепил принцип свободы договора, согласно которому субъекты гражданского права самостоятельно принимают решение о вступлении в договорные отношения. Принудительное заключение соглашений запрещено, кроме ситуаций, когда такая обязанность установлена законодательными актами или взята добровольно.

Особым видом соглашения является предварительный договор, налагающий на его участников обязательство в дальнейшем оформить основное соглашение о передаче собственности, выполнении определенных работ или предоставлении услуг. При этом условия будущей сделки должны соответствовать положениям предварительного договора.

Выполнение договорных обязанностей должно происходить строго по установленным правилам, соблюдая все пункты соглашения и действующего законодательства. Если конкретные требования не прописаны, следует руководствоваться стандартными бизнес-практиками и общепринятыми нормами. Важно отметить, что самовольное изменение условий или уклонение от выполнения обязательств категорически запрещено, кроме особых ситуаций, оговоренных в законе.

Для гарантии исполнения взятых обязательств законодательство предусматривает различные инструменты защиты. К ним относятся штрафные санкции, право на удержание собственности должника,

имущественный залог, гарантийные обязательства банков, денежное обеспечение в виде задатка, а также поручительство третьих лиц. Кроме того, стороны могут использовать дополнительные механизмы обеспечения, если они предусмотрены договором или законом.

Задаток - это определенная сумма денег, которую одна сторона передает другой при заключении сделки. Эта выплата имеет тройное назначение: частичная оплата по договору, подтверждение факта заключения соглашения и гарантия его выполнения. При этом закон требует обязательного письменного оформления договоренности о задатке, вне зависимости от размера суммы.

Если возникают разногласия по поводу природы платежа (особенно когда отсутствует письменное соглашение), то по умолчанию такой платеж рассматривается как аванс. Однако заинтересованная сторона может доказать обратное, предоставив соответствующие доказательства того, что платеж являлся именно задатком.

Законодательство устанавливает, что при возникновении неясностей относительно природы платежа (особенно когда нарушены формальные требования к оформлению), внесенная сумма по умолчанию классифицируется как авансовый платеж, если не будет доказано обратное. Кроме того, стороны вправе использовать задаток не только для обеспечения основных договорных обязательств, но и для гарантии заключения будущего договора, условия которого оговорены в предварительном соглашении, если такая возможность не противоречит действующему законодательству.

Согласно статье 381 Гражданского кодекса Российской Федерации существует несколько сценариев возврата задатка. Когда обязательство прерывается до его фактического старта (по взаимному согласию участников или из-за объективной невыполнимости), внесенная сумма возвращается. В случаях, когда договор нарушается вкладчиком задатка, деньги остаются у

принимающей стороны. Если же нарушителем выступает получатель задатка, он должен компенсировать вдвое большую сумму.

Документы по сделке свидетельствуют, что заявитель перечислил обвиняемой стороне первоначальный платеж в 600 тысяч рублей за недвижимое имущество (дом с прилегающей территорией). Впоследствии были произведены дополнительные транзакции: 35 тысяч рублей в первую указанную дату и 20 тысяч рублей во вторую указанную дату.

В соответствии с ГК РФ (ч.1 ст.416) если после формирования обязательственных отношений возникают не зависящие от участников сделки препятствия, делающие невозможным исполнение обязательств, то такие обязательства считаются прекращенными в силу закона. При этом критически важно, чтобы ни одна из сторон не несла ответственности за возникновение подобных обстоятельств [15].

Частью 1 статьи 431 ГК РФ установлено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Ответчиком в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не предоставлено доказательств в опровержение доводов истца [16].

В соответствии со статьями 309, 310 и 487 ГК РФ предоплата должна быть возвращена в полном объеме при любых обстоятельствах, независимо от того, предусмотрена ли такая ответственность договором или нет.

Согласно тексту статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ.

Правила, указанные в главе 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения

приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или случилось вопреки их воли.

Согласно пункту 1 статьи 451 ГК РФ, «существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является веским основанием для его изменения или расторжения, если иное прямо не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение считается существенным, когда условия изменились настолько, что, если бы стороны могли разумно предвидеть это, договор не был бы согласован в его нынешней форме или был бы составлен на значительно отличающихся условиях» [15].

На основании изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований ФИО1 о расторжении предварительного договора и о взыскании с ФИО2 суммы в размере 655000 рублей.

Поскольку при принятии искового заявления истцу ФИО1 была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, то с учетом ст. 98 ГПК РФ, суд считает нужным взыскать с ответчика невыплаченную государственную пошлину величиной 9750 рублей в бюджет Шпаковского муниципального округа СК.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199, 233-235 ГПК РФ, суд решил расторгнуть предварительный договор купли-продажи, подписанный между ФИО1 и ФИО2 от ДД.ММ.ГГГГ. Взыскать с ФИО2 в пользу ФИО1 денежные средства в размере 655 000 рублей внесенные в качестве задатка по Договору от ДД.ММ.ГГГГ. Взыскать с ФИО2 в бюджет Шпаковского муниципального округа Ставропольского края судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 9750 рублей 00 копеек. Мотивированное решение изготовлено 11 августа 2023 года. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ставропольский краевой суд через Шпаковский районный суд Ставропольского края в течение одного месяца с момента изготовления решения в окончательной форме.

Предварительный договор является специальной договорной конструкцией, активно используемой участниками гражданско-правового оборота. К предварительному договору стороны прибегают в тех случаях, когда по той или иной причине они, не имея возможности либо желания заключить основной договор в текущей ситуации, тем не менее хотят обеспечить себя гарантиями в заключении такого договора в будущем, причем оговорив все существенные условия такого будущего договора. В первой главе проведено научное исследование, ставящее целью выявить вклад дореволюционной отечественной цивилистики в изучение и осмысление института предварительного договора

Важно помнить об обязательствах, вытекающих из заключенных договоров, следует внимательно оценивать правовые нормы и рассматривать споры с учетом предпосылок и их юридического обоснования.

Глава 2 Общая характеристика института предварительного договора

2.1 Содержание, заключение и оформление предварительного договора

При изучении предварительного договора среди ученых возникает спорный вопрос о его сущности. При внимательном изучении последних исследований по данному вопросу возникает несколько точек зрения: одни утверждают, что предварительный договор нельзя отнести к самостоятельной разновидности договора; другие рассматривают его как самостоятельное соглашение; третьи - как составную часть (стадию) основного договора, неполную его реализацию.

Сторонники первоначальной позиции представляют предварительный договор как самостоятельную правовую основу, адаптируемую к различным видам частных договоров.

Ю.В. Шанаурина, разъясняя эту точку зрения, утверждает, что «предварительный договор не направлен на установление, изменение или прекращение обязательства одной из сторон по передаче вещи, выполнению задания или оказанию услуги» [63, с. 20].

П.А. Меньшенин, разделяя эту позицию, в собственной работе указывает: «Предварительный договор относится к самостоятельному соглашению сторон правоотношения с собственным содержанием, порождающим установленные права и обязанности, в том числе обязанность заключить основной договор во избежание неблагоприятных последствий, предусмотренных статьей 429 Гражданского кодекса возмещение убытков» [36, с. 30].

Одним из таких институтов, относящихся к данной категории, является институт предварительного договора, не имеющий достаточной нормативной

базы и потому привлекающий ограниченное внимание современных ученых, несмотря на его широкое практическое применение.

Институт предварительного договора (*pactum in contrahendo*) уходит своими корнями в римскую эпоху, охватывая исторический путь длиной около двух тысячелетий. Действующее гражданское законодательство вобрало в себя это накопленное историческое наследие.

Примечательно, что в периоды отсутствия конкретных норм, регулирующих заключение предварительного договора, ученые-цивилисты признали его целесообразность, что стало важнейшим событием.

Научная дискуссия ведется вокруг уяснения сущности предварительного договора, касающейся его организационной и охранительной функций, которые должны быть отражены в его сути, а также разграничения прав и обязанностей сторон с момента заключения предварительного договора до оформления основного соглашения.

Предварительный договор обязывает стороны заключить последующее соглашение в оговоренные сроки (обычно не более года в коммерческих сделках) на условиях, изложенных в предварительном договоре. Такое предварительное соглашение может подготовить почву для заключения любого экономического договора, учитывая отсутствие правовых ограничений, ограничивающих его применение.

Предварительное соглашение отличается от основного договора; они представляют собой отдельные объекты, влекущие за собой различные договорные обязательства для участвующих сторон. Основная цель заключения предварительного договора - подтверждение истинного намерения заключить будущий договор на условиях, уже согласованных сторонами. В рамках существующих правовых норм, только договор предварительного типа, обладающий взаимными обязательствами, получает юридическое признание. Этот тип договора не просто задает рамки для будущего основного договора, включая ключевые условия и сроки его подписания, но и обязует обе стороны к последующему официальному

оформлению соглашения, соответствующего первоначально установленным параметрам.

Опускание ключевых деталей может рисковать правом одной из сторон искать судебную защиту для обязания другой стороны заключить конечный договор. В момент оформления конечного контракта, пересмотр условий не производится, так как они были установлены заблаговременно в рамках предварительного соглашения и подлежат изменению лишь при обоюдном одобрении или, в отсутствие такового, по инициативе одной из сторон через судебный процесс в случае, если изменились значимые обстоятельства, влияющие на подписание предварительного соглашения.

Исполнение договора занимает важнейшее место в договорной динамике между субъектами гражданских сделок. Любые действия субъектов, направленные на исполнение договора, непосредственно затрагивают его суть как отдельной правовой основы, регулирующей конкретные общественные связи, связанные с распределением имущества в гражданских сделках.

Здесь заключены волевые усилия каждого субъекта, стремящегося к определенному правовому результату, в котором раскрывается его имущественный интерес, завершающийся исполнением определенных обязанностей. Опыт показывает, что на этом этапе субъекты могут нарушать типичные нормы гражданского взаимодействия, очерченные границы реализации субъективными субъектами своих субъективных привилегий и обязанностей, особенно в части несоблюдения или ненадлежащего исполнения условий договора [56].

«ФИО4 инициировала судебное разбирательство против ФИО5 с целью возврата первоначального платежа, произведенного в соответствии с предварительным договором купли-продажи от 26 ноября 2022 года, на общую сумму 100 000 рублей.

В виде обоснования иска отмечено, что между ответчиком и истцом 26.11.2022г. заключен предварительный договор купли-продажи. По п. 1.1

договора Продавец и Покупатель обязуются в срок не позднее 17.12.2022г. подписать главный договор купли-продажи на объект недвижимости: помещение, назначение: жилое, адрес: <адрес>, ул. № <адрес>, площадь 64,4 кв.м., этаж 4, кадастровый №» [56].

«По предварительной договоренности между сторонами стоимость объекта недвижимости, которую Продавец обязуется продать Покупателю, а Покупатель обязуется купить, определена сторонами в размере 5 250 000 руб. Покупатель передал Продавцу задаток в счет обеспечения обязательства по исполнению условий договора, в размере 100 000 руб., до подписания договора. Денежную сумму в размере 5 150 000 руб. Покупатель взял на себя обязательство по передаче Продавцу до заключения договора купли-продажи недвижимости. дата вместе с договором между сторонами была подписана расписка, в соответствии с которой ФИО5 получила от ФИО4 задаток в размере 100 000 руб. за продаваемый объект недвижимости: помещение, назначение: жилое, адрес: <адрес>, ул. № <адрес>, площадь 64,4 кв.м., этаж 4, кадастровый №» [56].

Сегодня истек срок исполнения обязательств, предусмотренных предварительным договором купли-продажи. Данное конкретное имущество находится в совместной собственности истца и ФИО6 на правах общей долевой собственности. При заключении предварительного договора купли-продажи ФИО6 была проинформирована о предстоящей передаче имущества, согласилась с ценой продажи, дала личное согласие на продажу.

Однако впоследствии она отказалась от продажи своей части имущества. Таким образом, сделка по продаже недвижимого имущества, расположенного по адресу: <адрес>, ул: <адрес>, ул. 50 лет ВЛКСМ, 28/2, <адрес> находится под вопросом.

В целях досудебного урегулирования спора ответчику дата отправлена претензия с просьбой вернуть задаток в размере 100 000 руб. в срок до 15.01.2023г. На день отправки искового заявления, ответ на претензию не был получен, задаток не возвращен.

Ответчик ФИО5 проект главного договора купли-продажи (оферту) для подписания его истцом или представителем, как это предусмотрено ст. 445 ГК РФ не направляла.

Таким образом, обязательства, изложенные в предварительном договоре купли-продажи от 26 ноября 2022 года, были аннулированы сегодня в соответствии с пунктом 6 статьи 429 ГК РФ в связи с истечением срока его действия. Истец ФИО5 требует взыскать с ФИО5 в пользу ФИО4 задаток в размере 100 000 рублей, внесенный по предварительному договору купли-продажи от 26.11.2022. Несмотря на надлежащее извещение, истец ФИО4 в назначенное судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие. С другой стороны, ответчик ФИО5, будучи надлежащим образом извещенной об особенностях слушания дела, в том числе о дате, месте и времени, не явилась на заседание и не сообщила суду о причинах своей неявки. Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд, считает возможным рассмотреть и разрешить дело в отсутствие ответчика, с участием ее представителя [56].

Лицо, обозначенное как ФИО6, надлежащим образом извещенное о назначенной дате, месте и времени судебного рассмотрения, в судебное заседание не явилось и не представило суду никаких объяснений по поводу своего отсутствия. Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд, считает возможным рассмотреть и разрешить дело в отсутствие ФИО6

В ходе судебных слушаний адвокаты, представляющие сторону истца (ФИО1 и ФИО2), настаивали на принятии положительного решения по заявленному иску. В свою очередь, юридический представитель ответной стороны (ФИО3) выступила против удовлетворения претензий, ссылаясь на ранее поданные письменные возражения. В этих документах отмечалось, что в указанную дату между ФИО5, выступавшим как продавец, и ФИО4, действовавшим в качестве покупателя, было достигнуто предварительное соглашение о купле-продаже объекта недвижимости. Первый пункт данного

соглашения обязывал обе стороны оформить основной договор купли-продажи не позже установленной дат [56].

Как следует из пункта 2.2.1. покупатель передал продавцу задаток (ст. 380,381 ГК РФ) в счет обеспечения обязательств по исполнению условий настоящего договора, в срок, указанный в п.п. 1.1 настоящего договора, в размере 100 000 рублей, до подписания настоящего договора.

Кроме того, ФИО5 усердно добивалась завершения основного договора купли-продажи, начав необходимые действия, подав заявку на присутствие в указанную дату завершения договора и собрав доказательства, подтверждающие отсутствие задолженности по объекту недвижимости, тем самым продемонстрировав свое стремление завершить первичную сделку купли-продажи.

В данном случае задаток был предоставлен для гарантии исполнения предварительного соглашения, по которому стороны обязались в определенный срок оформить основную сделку по продаже недвижимости. Внесенный покупателем задаток должен был пойти в счет его финансовых обязательств по будущему договору покупки жилого помещения. Срыв подписания основного договора произошел по вине покупающей стороны, которая не смогла аккумулировать необходимую сумму для приобретения объекта. При этом истец не представил доказательств, что его неспособность оплатить стоимость квартиры была вызвана форс-мажорными или иными объективными причинами, находящимися вне сферы его контроля.

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля ФИО8 пояснила, что ФИО4 обратилась к ней за юридической помощью по оформлению соглашения купли продажи недвижимости, заключили договор на продажу объекта недвижимости, предварительно переговорили с представителем ФИО6 Г.Е.АБ. продавала квартиру при условии, что сразу приобретает взамен объект недвижимости. Выбрали квартиру, которая устраивала ФИО4, для которой нужен был задаток в размере 100 000 рублей. За свою квартиру она взяла задаток 50 000 рублей. В офисе, передали задаток

за покупку квартиры для ФИО4 в размере 100 000 рублей. Через три дня ФИО6 сообщила, что ее не устраивает задаток. Через три дня после передачи задатка об этом сообщили ФИО5. Данная сделка не состоялась по вине ФИО6. Покупка квартиры ФИО4 у ФИО5 не состоялась в связи с тем, что ФИО4 не продала свою квартиру. При подписании предварительного договора у ИП ФИО7 по приобретению объекта недвижимости, юристом ФИО4 и ФИО5 были разъяснены положения ст. 381, ст. 380 ГК РФ со ссылкой на ст. 416. После того как ФИО4 по вине ФИО6 не смогла продать свою квартиру, она (ФИО8) связалась с юристами ФИО5 и предложила продлить срок подписания основного договора. Юристы ФИО5 сообщили, что ФИО5 не готова на продление срока и имеется основной договор до даты.

Выслушав мнение сторон, исследовав материалы по делу, суд приходит к следующему [56].

В соответствии с п. 1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Согласно ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (п. 1). Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (п. 2).

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», исполнение предварительного договора может быть обеспечено задатком (п. 4 ст. 380 ГК РФ), неустойкой за уклонение от заключения основного договора (статьи 421, 329, 330 ГК РФ).

В соответствии с положениями п. 1 ст. 381 ГК РФ при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо

вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен [56].

Из материалов дела следует, что 26 ноября 2022 года между ФИО5 (Продавец) и ФИО4 (Покупатель) был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимости. Согласно условиям договора, стороны обязались заключить первичный договор купли-продажи недвижимости в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>, <адрес><адрес>, площадью 64,4 кв. м, на 4 этаже, с конкретным кадастровым номером не позднее 17 декабря 2022 года.

По п. 2.1 предварительного договора купли-продажи, стоимость объекта недвижимости составляет 5 250 000 рублей.

В соответствии с п. 2.2.1 Покупатель передал Продавцу задаток в счет обеспечения обязательства по исполнению условий договора в срок, предусмотренный п. 1.1 договора, в размере 100 000 рублей.

Денежные средства в сумме 5 150 000 рублей Покупатель обязался передать Продавцу до подписания договора купли-продажи недвижимости. (п. 2.2.2 договора).

В подтверждение получения задатка в размере 100 000 руб. за продаваемый объект недвижимости: помещение, назначение: жилое, адрес: <адрес>, ул. 50 лет ВЛКСМ, 18, <адрес>, площадь 64,4 кв.м., этаж 4, кадастровый №, ФИО5 написала расписку 26.11.2022г.

В п. 4 предварительного договора стороны предусмотрели следующие последствия не заключения основного договора купли-продажи:

– в случае возникновения препятствий к заключению основного договора купли-продажи, не позволяющих Сторонам осуществить окончательный платеж, Стороны в течение сорока восьми часов с момента признания ими факта наличия препятствий (см. п.4.1) должны подготовить письменное дополнительное соглашение с указанием последующих шагов;

– при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416) задаток должен быть возвращен;

– если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. (п. 4.2 предварительного договора).

Первичный договор купли-продажи не был завершен в течение срока, указанного в первоначальном соглашении.

В целях досудебного урегулирования спора ответчику дата отправлена претензия с просьбой вернуть задаток в размере 100 000 руб. в срок до 15.01.2023г. На день отправки искового заявления, ответ на претензию не был получен, задаток не возвращен.

В соответствии с ст. 431 ГК РФ, при расшифровке договорных условий суд учитывает не только слова и фразы, указанные в тексте договора, но и их прямое значение. Если текст условия оказывается неоднозначным, его трактовка происходит через анализ в контексте с остальными пунктами документа и общим замыслом договора. «В случаях, когда прямое применение указанных выше методов не приводит к пониманию сути договоренностей, ключевым становится выявление реального общего намерения сторон, с учётом цели заключённого договора. Для этого учитываются все значимые факторы, включая обмен мнениями и документацией до формирования договора, сложившиеся практики в отношениях между сторонами, традиции, а также действия сторон после заключения договора» [15].

Из буквального толкования договора от дата следует, что обязательства по уплате сумм 100 000 рублей и 5 150 000 рублей подлежали исполнению покупателем за счет собственных средств, при этом в договоре не указано, что оплата будет произведена после продажи ФИО4 <адрес> по <адрес><адрес> /2 в <адрес>.

Более того, предварительный договор купли продажи недвижимости по адресу <адрес>, ул. 50 лет ВЛКСМ <адрес>, ФИО4 (продавцом) пописан дата, то есть после заключения предварительного договора купли продажи между ФИО5 и ФИО4 от дата [56].

Исходя из буквального толкования условий предварительного договора, поведения сторон, следует, что исполнение обязательств покупателя по условиям предварительного договора от дата не зависело от продажи истцом своей недвижимости.

Доказательств невозможности заключения предварительного договора на иных условиях истцом не представлено.

Как следует из положений п. 1 ст. 416 ГК РФ, обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает [15].

Согласно разъяснениям, приведенным в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от дата № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств», в соответствии с пунктом 1 статьи 416 ГК РФ обязанность стороны прекращается в силу объективной невозможности исполнения, наступившей после возникновения обязательства и имеющей неустранимый (постоянный) характер, если эта сторона не несет риск наступления таких обстоятельств (п. 36). По смыслу статьи 416 ГК РФ невозможность исполнения является объективной, когда по обстоятельствам, не зависящим от воли или действий должника, у него отсутствует возможность в соответствии с законом или договором исполнить обязательство как лично, так и с привлечением к исполнению третьих лиц (п. 37).

Наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали. Сторона освобождается от возмещения убытков или уплаты другой стороне неустойки и иных санкций, вызванных

просрочкой исполнения обязательства ввиду непреодолимой силы (статьи 401, 405, 406, 417 ГК РФ) (п. 38).

Не выявлено никаких независящих от участников сделки препятствий, которые могли бы помешать заключению основного договора о продаже. При этом приобретатель имел полную свободу в выборе финансовых инструментов и методов оплаты согласно предварительным договоренностям.

Следовательно, обязательства по предварительной договоренности от указанной даты сохраняли свою силу. Стороны не подписывали никаких соглашений о досрочном прекращении взятых на себя обязательств. Исходя из этого, требования о возврате задатка от ФИО5 на основании пункта 1 статьи 381 ГК РФ являются необоснованными.

В соответствии с законодательством, если сторона, внесшая задаток, не выполняет условия договора, она теряет внесенную сумму. В случае, когда нарушает обязательства получатель задатка, он должен вернуть контрагенту удвоенную сумму.

Стороны предварительного договора считаются добросовестно исполнившими свои обязательства только при условии, что они предприняли все необходимые действия для заключения основного договора в установленные сроки. Отсутствие заключенного основного договора может быть следствием того, что одна из сторон уклонилась от исполнения своих обязанностей по предварительному соглашению о заключении основного контракта.

При разрешении споров, вытекающих из предварительных договоров, первостепенное значение имеет выявление виновной стороны, чьи действия или бездействие привели к срыву заключения основного договора. Необходимо тщательно проанализировать поведение как продавца, так и покупателя в период, отведенный для оформления основной сделки, и установить степень ответственности каждого участника. Такой анализ

должен проводиться с учетом норм Гражданского кодекса РФ о задатке и предварительном договоре.

Из материалов дела следует, что ФИО5 предлагала ФИО4 заключить основной договор купли-продажи, такое предложение было направлено дата. Факт отсутствия вины ответчика в незаключении основного договора истцом не оспаривается. Основной договор купли-продажи не был заключен вследствие отсутствия у истца денежных средств, что следует из объяснений представителя истца ФИО1, то есть по вине покупателя.

Более того согласно пояснениям представителя истца ФИО1 ФИО4 не обращалась к ответчику о расторжении предварительного договора от дата, а ее риэлтор вел переговоры с риэлтором ФИО5. Однако как установлено в судебном заседании ФИО5 не выдавала доверенность на представление ее интересов и на право ведения от ее имени переговоров.

Оценив собранные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, руководствуясь ст. ст. 380, 381, 429, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска в связи с тем, что предварительный договор и соглашение о задатке не расторгнуты, недействительными не признаны, вина ответчика в незаключении основного договора отсутствует, договор не заключен по вине покупателя ФИО4, следовательно, оснований для взыскания задатка, выплаченного по предварительному договору купли-продажи от 26.11.2022г. в сумме 100 000 руб.

Это подчеркивает скрупулезный и императивный подход законодателя к регулированию процедуры исполнения обязательств и ее законодательному обеспечению, гарантирующему исполнение сторонами обязательств, возникших в договорных или преддоговорных отношениях.

Важнейшей доктриной в сфере обязательств является принцип добросовестного исполнения обязательств участниками гражданских сделок, гарантирующий соблюдение всех условий обязательства и требований

законодательства. При отсутствии прямого закона применяются обычаи и нормы (статья 309 ГК РФ).

Тщательное исполнение обязательств заключается в соблюдении всех критериев обязательства, следовании правовым нормам и применении обычаев в случае отсутствия законодательных норм. Важнейшими аспектами являются обязанная сторона, соответствующие субъекты исполнения, сроки и место.

2.2 Требование о понуждении к заключению основного договора

«С требованием о понуждении к заключению договора можно обратиться в суд только тогда, когда в соответствии с ГК РФ, иными законами или добровольно принятым стороной (контрагентом) обязательством установлена обязанность заключить договор.

Такая обязанность предусмотрена в отношении договоров, являющихся публичными; при заключении договора на основании предварительного договора; при заключении договора по результатам торгов, предметом которых являлось право на заключение договора и других договоров. Если обязанность по заключению договора не установлена ни законом, ни договором, то требования о понуждении к заключению договора не подлежат удовлетворению судом» [15].

Истцом по иску о принудительном исполнении договора может выступать только противоположная сторона, связанная соглашением. При подаче искового заявления в арбитражный суд необходимо приложить примерный договор, соответствующий требованиям законодательства. Срок для подачи такого заявления в суд составляет три года.

В случае, когда стороны сталкиваются с неисполнением обязательств по предварительному договору, возможность обратиться в суд для вынуждения заключения основного договора ограничивается шестимесечным периодом, начиная с даты неисполнения обязательств.

Процедуры, связанные с разрешением конфликтов по договору, не могут служить причиной для увеличения данного срока. В том случае, если суд принимает решение в пользу заявителя, основной договор автоматически считается заключённым согласно судебному вердикту. При этом обязательства и права, предусмотренные договором, начинают действовать с момента, когда решение суда получает юридическую силу. Тем не менее, на основании обстоятельств дела и аргументов сторон, суд имеет право определить другой момент начала действия договорных обязательств, если дело касается обязанности заключить основной договор.

Часто случается, что субъекты, заключающие предварительный договор и берущие на себя обязательства по доработке основного договора, обеспечивают эти обязательства гарантией.

В соответствии с п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

«В теории гражданского права и судебной практике выделяют три основные роли задатка:

- гарантийная (обеспечение исполнения обязательств по договору);
- доказательственная (служит доказательством заключения договора);
- финансовая (служит платежом в счет исполнения договорных обязательств)» [15].

Несмотря на это, в практической деятельности сохраняются преддоговорные платежи. Эти платежи часто служат для демонстрации серьезности намерений сторон по сделке, финансовых возможностей покупателя недвижимости, а также для обеспечения продавца необходимыми средствами для подготовки сделки. Как правило, такие платежи засчитываются в счет будущей основной цены контракта.

Обязательства касательно передачи собственности, обмена денежных средств, выполнения работ или предоставления услуг не возникают на

основе предварительного договора, а реализуются лишь с заключением конечного договора. В этой связи, ключевым аргументом против внесения задатка как гарантии выполнения условий предварительного договора является его не связанность с финансовыми операциями. Изучив детали дела, суд пришел к решению, что между сторонами было подписано предварительное соглашение, включающее пункт о задатке. Однако продавец не доказал выполнение условий этого предварительного договора, и финальное соглашение о купле-продаже не было заключено из-за действий ответчика. В мае 2023 года сделка на покупку была завершена с новым покупателем, при этом аванс в сумме 100 000 рублей, уплаченный первоначальным заинтересованным лицом, не был возвращен.

В ответ на заявление ответчика об отсутствии у него задатка, переданного в ООО «Полезные люди Благовещенска», и его утверждение о неправомерности привлечения его в качестве ответчика, суд изучил материалы дела. Было выявлено, что ФИО2, выступая в роли заказчика, заключил соглашение о беспроцентном хранении со специализированной организацией ООО «Полезные люди Благовещенск» 26.05.2023. По условиям данного соглашения, компания-хранитель приняла на ответственное хранение денежные средства в размере 100 тысяч рублей, внесенные как задаток за земельную собственность, расположенную на территории Амурской области.

В садовом товариществе "Мичуринец" города Благовещенска (участок с установленным кадастровым номером) организация-хранитель получила на ответственное хранение финансовые средства. Договорные обязательства, согласно третьему пункту соглашения, действовали в период с двадцать шестого мая по двадцать шестое июня двух тысяч двадцать третьего года. После завершения срока хранения владелец имеет законное основание истребовать у компании "Полезные люди Благовещенск" возврат доверенной суммы в размере ста тысяч рублей.

Таким образом, учитывая фактический контекст ситуации и целостный анализ представленных доказательств, суд приходит к выводу, что ответчик нарушил обязательства, изложенные в предварительном договоре купли-продажи недвижимости, не подписал окончательный договор и, в нарушение предварительного соглашения, передал земельный участок другой стороне. На данный момент внесенная истцом сумма остается невозвращенной ответчиком. В свете этих событий суд считает целесообразным обязать ФИО2 вернуть ФИО3 задаток в размере 200 000,00 рублей по предварительному договору купли-продажи земельного участка от 26 мая 2023 года. Рассматривая требование истца о взыскании с ответчика судебных расходов, суд приходит к следующему [43].

На основе части 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье расходы присуждаются истцу пропорционально удовлетворенной части исковых требований [16].

Из дела видно, что истец потратил на вознаграждение доверенного лица 25 000 рублей. Это подтверждается договором на оказание юридических услуг от 12 июня 2023 года, а также чеком от 27 июня 2023 года на сумму 25 000 рублей.

В силу пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 1 от 21.01.2016 г. «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ) [43].

Учитывая обстоятельства дела, характер нарушенных прав, с учетом объема оказанных юридических услуг, принимая во внимание принципы

разумности и справедливости, а также удовлетворение исковых требований и отсутствие возражений со стороны ответчика относительно размера понесенных расходов на оплату юридических услуг, суд полагает возможным взыскать с ответчика ФИО2 в пользу истца затраты на оплату услуг представителя полностью, в сумме 25 000 рублей. Согласно имеющемуся в материалах дела чеку-ордеру от 30.06.2023 года истцом уплачена государственная пошлина в размере 3 700 рублей. Согласно положениям статьи 333.19 НК РФ, статьи 98 ГПК РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика ФИО2 в пользу истца расходы на оплату государственной пошлины в размере 3 700 рублей [43].

В соответствии со статьями 194-199 ГПК РФ судебные органы уполномочены взыскать с ФИО2 в интересах ФИО3 сумму, внесенную по предварительному договору о сделке с земельным участком от 26 мая 2023 года, в размере 200 000 рублей 00 копеек. Кроме того, расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 700 рублей 00 копеек, а также вознаграждение за услуги доверенного лица в размере 25 000 рублей 00 копеек. При возникновении разногласий по поводу таких выплат судебные работники сталкиваются с необходимостью правильно классифицировать их в рамках правового поля.

Часто формальным поводом для подобной квалификации выступает п. 3 ст. 380 ГК РФ, согласно которому в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Несмотря на сходство в качестве первоначального финансового взноса, авансы и депозиты существенно различаются по своим правовым последствиям. В отличие от задатка, который служит средством обеспечения исполнения обязательств, аванс лишен этого защитного свойства.

Если платеж, произведенный по предварительному договору в счет предстоящего заключения основного договора, является признанием финансовой сделки, то проблем с признанием его задатком не возникает.

«Правовая база ГК РФ позволяет судебным органам точно классифицировать договоры для надлежащего применения законов и подзаконных актов. Так, предварительный договор, как указано в статье 429 ГК РФ, имеет отличительные признаки, позволяющие отнести его к таковым: обязательство заключить основной договор в будущем, установление сроков заключения основного договора после подписания предварительного договора, а также установление основных условий основного договора.

В различных судебных решениях предварительный договор приравнивается к основному договору. В этом случае суд, обнаружив консенсус по всем важнейшим компонентам основного договора в рамках предварительного договора, может истолковать, что стороны действительно намеревались установить правовые связи по основному договору в соответствии с ГК РФ» [15]. Например, в одном из предыдущих дел об оспаривании действительности договора о социально-экономическом сотрудничестве выяснилось, что в документе, составленном сторонами, были четко прописаны особенности основного договора, выходящие за рамки простого обязательства о заключении сделок в будущем [57, с. 40].

Таким образом, правовые связи сторон были признаны связанными с исполнением основного договора. Опираясь на фактические правоотношения сторон, а также на переговоры, переписку, предшествующую им, и компромиссы, достигнутые после переговоров, суды могут трактовать предварительные соглашения, достигнутые сторонами, как соответствующие ответы на полученные предложения.

При этом важнейшее значение имеют предпосылки, установленные нормативными правовыми актами (в том числе предмет и иные специфические требования к видам договоров, предусмотренные ГК РФ), и условия, определенные сторонами как ключевые для предстоящих сделок.

Президиум ВАС РФ подчеркнул, что «если в ходе переговоров одной из сторон предложено условие о цене или заявлено о необходимости ее согласовать, то такое условие является существенным для этого договора» (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Договор не может считаться заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют названное условие или сторона, предложившая условие о цене или заявившая о ее согласовании, не откажется от своего предложения.

В реальной практике нередки случаи, когда заявления о намерениях рассматриваются судебными органами в качестве дополнительных документов, подтверждающих соответствующие обстоятельства, имеющие решающее значение для оценки сути судебного дела.

В частности, при разрешении споров о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка суды вышестоящих инстанций, отменяя решение нижестоящего суда, установили, что оформленное заявление о намерениях (наряду с подтверждающими доказательствами) подтверждает наличие ситуаций, препятствующих (существенно ограничивающих) возможность использования арендованного участка, что в соответствии с положениями статей 611, 612 ГК РФ является основанием для соразмерного уменьшения арендных платежей [15].

Таким образом, в отсутствие предварительных договоренностей легитимность ряда сделок (в том числе инвестиционных) окажется под вопросом из-за принципиальной невозможности объективно определить их предмет; кроме того, достижение консенсуса по важнейшим условиям на преддоговорной стадии будет представлять значительную проблему.

Глава 3 Актуальные проблемы и перспективы развития заключения предварительного договора в российском гражданском законодательстве

3.1 Правовые проблемы заключения и исполнения предварительного договора

Постоянное развитие гражданского права и законодательства как прогрессивной тенденции в обществе позволяет создавать все большее количество правовых систем, которые оказывают глубокое влияние на жизнь каждого человека. Это развитие должно быть сосредоточено на изучении и тщательном исследовании отличительных юридических характеристик явлений и правовых конструкций в рамках норм позитивного права.

«Современная правовая наука, а также правоприменительная практика ставят перед нами вопросы, связанные с отграничением одних договорных форматов от других, расшифровкой их взаимосвязей, расхождений и синергии - в сфере, затрагивающей предварительные и рамочные договоры.

В контексте предварительного договора, предусмотренного ст. 429 ГК РФ, обязывающего заинтересованные стороны оформить основное соглашение в определенный, заранее оговоренный сторонами срок, что повлечет за собой различные правовые последствия, такие как передача имущества, оказание услуг, выполнение работ на заранее оговоренных условиях, оговоренных в предварительном договоре» [15].

Анализируя формулировку рамочного договора, отметим, что в настоящее время он не имеет законодательного закрепления и прописан только в предлагаемых изменениях в ГК РФ. Тем не менее, как показывает практика, «возможность заключения таких договоров существует на основе общих положений ГК РФ о договорах» [57, с. 40].

В этой связи уместно привести точку зрения Л.Г. Ефимова, который считает, что «рамочные (организационные) договоры широко применяются в

российской коммерческой практике. Все это свидетельствует о том, что разработка российского варианта рамочного (организационного) договора давно назрела, как и соответствующие изменения в гражданском законодательстве» [22, с. 20].

Исследуя проблему определения правовой сущности опционного договора в соответствии с действующими нормами, Н.О. Красников обратил внимание на следующие возможные варианты решения: [32, с. 10].

- исследовать аналогию правовых норм, регулирующих предварительные договоры (подход, который обычно оказывается неэффективным на практике);
- расширить законодательное толкование предварительного договора, включив в него признание односторонне обязывающего предварительного договора.

Тщательное изучение предлагаемых поправок к ГК РФ приводит нас к определенным выводам. По сути, опционное соглашение схоже с односторонним предварительным договором, в котором пассивной стороне (в рамках обязательства по заключению основного договора) предоставляется вознаграждение за привилегию заключить основной договор.

Более того, несмотря на общую цель достижения основного договора, опционное соглашение, в отличие от предварительного договора, при заключении сразу же приобретает аналогичный обязательственный характер, сопоставимый с традиционным процессом направления оферты оферентом. В отличие от предварительного договора, согласие по опционному договору инициирует заключение основного договора.

В общей формулировке, взаимоотношения между участниками опционного соглашения влекут за собой формирование имущественных прав и обязательств. Отличие заключается в специфике рамочного соглашения, где одной из сторон предоставляется возможность требовать исполнения неустановленных ранее условий, в отличие от опционных сделок, где

достаточно проявить желание вступить в имущественные взаимоотношения на предусмотренных условиях.

«Через введение в преддоговорную практику таких элементов, как рамочные и опционные договоры, закон стремится укрепить их структуру. Это достигается расширением возможностей для осуществления обмена предложениями и согласиями между сторонами, как в плане времени, так и в плане последовательности выполнения юридически значимых шагов» [22, с. 20].

Введение предварительного договора вносит изменения в правовую природу отношений между сторонами, создавая этап дополнительного сотрудничества, в ходе которого возникает обязанность совершенствования основного соглашения без касания имущественных вопросов.

Предлагается рассмотреть четыре главных проблемы предварительного договора.

Проблема первая. При составлении предварительного договора участники сделки нередко допускают серьёзную юридическую ошибку, включая условие о задатке. Когда будущий приобретатель вносит денежные средства в качестве задатка, возникает правовая коллизия. Российское законодательство не допускает использование задатка в предварительных договорах. В соответствии с Гражданским кодексом, задаток может применяться исключительно в рамках уже заключенного основного договора как гарантия исполнения обязательств и частичная оплата.

Суть предварительного договора заключается лишь в обещании заключить основной договор позднее. В рамках такого документа невозможны никакие финансовые операции или имущественные передачи, поскольку это противоречит его правовой природе.

При судебном разбирательстве предоплата не получит статус залога, если одна из сторон нарушит предварительный договор. Это значит, что покупатель имеет законное право вернуть внесенный аванс при наличии веских причин для отказа от сделки купли-продажи. В такой ситуации

судебная инстанция, скорее всего, поддержит требование покупателя о возврате денежных средств [58, с. 10].

Рассмотрим распространенный пример из судебной практики.

В судебном заседании представитель истца ФИО4 исковые требования поддержала по изложенным основаниям, просила суд удовлетворить исковое заявление в полном объеме. Суду пояснила, что довод представителя ответчика о том, что отказ собственников от преимущественного права покупки должен был быть предоставлен на сделку, является несостоятельным, так как документы должны были быть оформлены за 30 дней. Считает, что нет никаких доказательств о том, что ответчик собирался выходить на сделку, так как никакие действия он не предпринимал, ипотека до настоящего времени так и не погашена.

Представитель ответчика ФИО5 в судебном заседании исковые требования не признала. Свои возражения мотивировала тем, что по условиям п. 1.1. соглашения до подписания основного договора купли-продажи обременение должно быть погашено за счет средств, предоставленных покупателем, то есть истцом [52].

Таким образом, истец взял на себя обязательства до подписания основного договора предоставить денежные средства ответчику в размере, необходимом для внесения платежа по договору ипотеки. Однако до настоящего времени данное обязательство истцом так и не выполнено.

Ответчик планировал предоставить отказ собственников от преимущественного права покупки при заключении сделки, но истец данные документы не запросил. Выслушав доводы представителя истца, возражения представителя ответчика, допросив свидетелей, исследовав в судебном заседании все представленные в материалы дела доказательства и оценив их в совокупности, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет

причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечения его исполнения.

Согласно пункту 1 статьи 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором [52].

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора, а также срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункты 2 - 4 статьи 429 ГК РФ).

В соответствии со статьей 329 ГК РФ задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств.

Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора. При этом Гражданский кодекс РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (статья 429), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение сторон от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной пунктом 2 статьи 381 названного Кодекса: потери задатка или его уплаты в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора. В силу ст. 329 ГК РФ исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором [52].

Согласно ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающих с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме. В случае сомнения в

отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком в частности вследствие несоблюдения письменной формы соглашения, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

В соответствии с п.1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Договором в силу п. 1 ст. 420 ГК РФ признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей [52].

Положениями ст. 309 ГК РФ установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Одним из способов исполнения обязательств согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ является задаток.

Из п. 2 статьи 381 ГК РФ следует, что если за неисполнение договора ответственная сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственная сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

По общим правилам института обязательственного права обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено.

До тех пор, пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием.

Это обязательство возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнять обязательство, но и другая сторона не вправе уклоняться от принятия производимого надлежащего исполнения. Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства [52].

При несоблюдении указанного условия участник теряет возможность наложить штрафные меры на своего контрагента. Предварительное соглашение утрачивает силу в двух случаях: когда основной договор не был оформлен в установленные сроки или если участник не выдвинул инициативу по его заключению, что закреплено в пункте 6 статьи 429 Гражданского кодекса РФ. Законодательство однозначно трактует природу предварительного соглашения: его единственная функция - создать взаимное обязательство по будущему оформлению основного контракта на оговоренных условиях. «Никаких дополнительных правомочий или обязательств между участниками такой договор не создает, что явно следует из положений статьи 429 ГК РФ. Единственная цель предварительного соглашения - это последующее подписание основного договора с заранее оговоренными условиями. Такой документ не дает права владения имуществом, не обязывает передавать собственность или выполнять какие-либо услуги. Никаких дополнительных действий, кроме заключения главного договора, он не подразумевает» [15].

В силу ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения

обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Судом принимается во внимание, что нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате невиновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключении основного договора.

Принимая во внимание положения действующего законодательства, суд исходит из того, что виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших не заключение основного договора, предполагается, пока не доказано иное.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом [16].

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В силу п.п. 1, 1.3 соглашения от ДД.ММ.ГГГГ цена объекта недвижимого имущества на момент подписания настоящего предварительного договора составляет 6 500 000,00 рублей, стоимость неотделимых улучшений - 23 300 000,00 рублей. В материалы дела представлен протокол осмотра доказательств, произведенный нотариусом Сочинского нотариального округа ФИО6 на основании статей 102 и 103 Основ законодательства РФ о нотариате, из которого усматривается, что истец посредством мессенджера WhatsApp направил ответчику графическое изображение с содержанием письма Б. ООО КБ «Новый М. Б.». Согласно данному письму, ФИО1 отказано в предоставлении кредита под предлагаемое обеспечение ввиду того, что размер запрашиваемого кредита значительно

превышает стоимость нежилого помещения, указанного в соглашении о задатке, и кадастровую стоимость данного объекта.

Кроме того, ФИО1 не представлены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли или иное уведомление о продаже продавцом доли остальных участников долевой собственности не менее чем за 30 дней.

Каких-либо иных мер по взаимодействию в отношении заключения основного договора стороны не предпринимали, доказательств обратного суду не предоставлено.

ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчика претензию с требованием о возврате суммы задатка в двойном размере.

Анализ поведения обеих сторон договора с учетом представленной суду переписки посредством мессенджера <данные изъяты> и претензии истца от ДД.ММ.ГГГГ, дает суду основание прийти к выводу о том, что обе стороны сделки до истечения срока действия соглашения о задатке от ДД.ММ.ГГГГ (до ДД.ММ.ГГГГ) года утратили интерес к совершению сделки, так как не совершали активных действий, направленных на исполнение обязательств по предварительному договору, в связи с чем, по истечении срока действия предварительного договора обязательства сторон считаются прекращенными.

Доводы истца о том, что ответчик не исполнил принятые на себя по соглашению обязательства, суд находит несостоятельными. Из содержания соглашения следует, что исполнение ответчиком обязательств по погашению обременения поставлено в зависимость от предоставления истцом соответствующих денежных средств.

Однако в материалах дела отсутствуют доказательства того, что истец предоставил ответчику такие денежные средства в размере, необходимом для погашения задолженности по кредитному договору и обременения в виде ипотеки. В то же время, отсутствуют и доказательства того, что ответчик за счет собственных средств погасил соответствующее обременение.

Доводы ответчика о том, что за неисполнение договора ответственен истец, также не могут быть приняты во внимание.

Так, уведомление иных участников долевой собственности о продаже своей доли находится в сфере прав и обязанностей ответчика как продавца. Однако в материалы дела не представлены доказательства того, что ответчик направлял или публиковал соответствующие уведомления или получал отказы иных участников долевой собственности от приобретения продаваемой им доли недвижимого имущества.

В деле нет никаких документов или свидетельств, подтверждающих намерение участников заключить основной контракт в оговоренный период и предпринять необходимые действия для его реализации. Поскольку обе стороны фактически потеряли заинтересованность в подписании основного соглашения до окончания срока предварительного договора, возникшие правовые отношения необходимо рассматривать через призму последствий прекращения обязательства с внесенным задатком, что требует применения соответствующих правовых норм.

В соответствии с законодательством, если обязательство прекращается до момента его фактического выполнения (будь то по взаимному согласию участников сделки или из-за объективной невыполнимости), внесённый задаток необходимо вернуть плательщику. Следовательно, ответчик обязан возместить истцу 500 000 рублей, которые были внесены в качестве гарантийного платежа при заключении предварительной договоренности. Законом также предусмотрено, что при незаконном удержании финансовых средств или уклонении от их своевременного возврата виновная сторона должна выплатить дополнительные проценты на удерживаемую сумму [52].

Размер процентов определяется ключевой ставкой Б. России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика процентов за пользование

чужими денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 5 650,68 рублей? При этом представлен расчет процентов, который проверен судом и сочтен арифметически верным, поскольку произведен из размера задатка в однократном размере.

Таким образом, при размере задолженности в размере 500 000,00 рублей с ответчика в пользу истца за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ подлежат взысканию проценты в размере 5 650,68 рублей. Положениями п. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Учитывая требования разумности, категорию дела, объем оказанных представителем услуг, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца в счет возмещения понесенных расходов на юридические услуги 50 000 рублей, полагая, что данная сумма является разумной для данной категории дела [52].

В силу того, что истцом понесены затраты по оплате государственной пошлины, то с учетом размера удовлетворенных исковых требований согласно ст. 333.19 Налогового кодекса РФ с ответчика ФИО2 в пользу ФИО1 подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 8 256,50 рублей.

Проблема вторая. То есть, заключив предварительный договор, одна из сторон не считает необходимым соблюдать его условия, считая, что никаких серьезных последствий для нее в результате этого не наступит.

Однако, в соответствии с п.4 ст. 445 ГК РФ «в случае безосновательного уклонения от исполнения обязательств по предварительному договору купли-продажи одной стороной, другая сторона вправе обратиться в суд. И чаще всего суды подобные иски удовлетворяют. Более того, помимо принуждения к заключению основного договора купли-

продажи суд нередко обязует необоснованно уклоняющуюся сторону возместить другой стороне убытки» [15].

Проблема третья – отсутствие предмета договора. В современной практике нередко встречаются ситуации, когда заключаются предварительные соглашения о покупке недвижимости, которая фактически не существует или не оформлена должным образом. Речь идет о незавершенных объектах строительства или имуществе с неоформленными правами собственности, например, при незаконченном процессе наследования. Девелоперские компании особенно часто используют такой формат договоренностей [59, с. 30].

Однако правовой статус подобных соглашений остается спорным. Любая сторона имеет возможность оспорить такой договор через судебные инстанции. Отсутствие единообразной судебной практики по данному вопросу создает неопределенность – суд может, как подтвердить законность договора и обязать стороны его исполнить, так и признать документ недействительным. Это делает такие сделки юридически рискованными для всех участников.

Проблема четвертая. Эта проблема вытекает из второй и третьей. То есть одна из сторон пытается найти веское основание для того, чтобы признать договор недействительным.

Когда предварительный договор купли-продажи признается недействительным, обе стороны освобождаются от обязанности заключать основной договор. Это часто происходит, если продавец находит более привлекательное предложение или покупатель обнаруживает более подходящий для себя вариант. В качестве причин, по которым договор может быть признан недействительным, выступают ошибки в его составлении – от недостатков, связанных с отсутствием необходимых по закону элементов, до включения положений, которые противоречат действующему законодательству.

Несмотря на это, в теории гражданского права и в реальной практике начальный пункт указанной статьи подлежит расширительному толкованию.

В нотариальной практике не находит однозначного решения вопроса о порядке заключения предварительного договора и заключения основного договора, предметом которого является отчуждение или иное распоряжение имуществом, которое принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности. В связи с этим предлагается предусмотренные законодательством правила заключения сделок по распоряжению общим имуществом распространить на правоотношения, возникающие между сторонами при заключении предварительных договоров.

Как отмечает М.И. Брагинский, «практически предварительный договор может подготовить почву для заключения основного договора любого вида.

Эта позиция находит подтверждение в эволюции отечественных гражданских сделок, где получила распространение практика заключения предварительных договоров, касающихся передачи прав (цессии), перевода долга (делегации) и залога недвижимости (ипотеки)

Цель заключения предварительного договора заключается в необходимости создания правовой связи (предварительной обязанности) между сторонами предстоящего (основного) договора, поскольку немедленное его завершение не представляется возможным» [10, с. 90].

В первую очередь это понятие применимо к заключению предварительных соглашений, диктующих скорую подготовку проекта предстоящего договора. Например, в ситуации, когда у бенефициара бессрочного аннуитета нет конкретных активов, необходимых для выплаты, но их получение запланировано на более позднюю дату, поставщик аннуитета может защитить свои интересы, заключив с бенефициаром предварительный договор о бессрочном аннуитете. Таким образом, «бенефициар подтверждает свою готовность передать активы и заключить договор о бессрочном аннуитете в будущем» [9, с. 30].

Аналогично, «если право собственности доступно (например, получателю аннуитета), но активы, предназначенные для выплаты аннуитета, находятся на расстоянии или недостижимы, что препятствует их немедленной доставке плательщику аннуитета» [24, с. 50].

Кроме того, «необходимость в первичном согласовании возникает, когда заключение ключевого договора требует официальной регистрации (например, договоры купли-продажи или мены жилых помещений (в соответствии со статьей 558, статьей 567 ГК РФ); договоры дарения имущества (на основании статьи 574); договоры продажи или аренды бизнеса как составного актива (в соответствии со статьями 560, 658); долгосрочная аренда здания (в соответствии со статьей 651); перекладывание обязательств по зарегистрированной сделке (статья 391); соглашение сторон об изменении обязательств по зарегистрированному договору (статья 414 ГК РФ) и др.).

Заключение предварительного договора в указанных сценариях обусловлено специфическими потребностями коммерческой деятельности. Как указано в пункте 3 статьи 433 ГК РФ, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законодательством» [15].

«Для официальной регистрации сделки с недвижимостью необходимо предоставить документы о праве собственности, что порой бывает непросто (например, наследники обычно получают свидетельство о праве на наследство не ранее чем через шесть месяцев после открытия наследства (согласно статье 1163); право собственности на объект незавершенного строительства как на недвижимость возникает с момента завершения регистрации в установленном порядке и т. д.)» [15]. Таким образом, обеспечение исполнения основного договора, регулируемого государством, зависит от своевременного исполнения дополнительного соглашения.

«Остается вероятность того, что предварительные договоренности могут сыграть свою роль в формировании в будущем добровольных соглашений, не требующих официальной регистрации. В этом случае стороны сохраняют право самостоятельно решать, заключать ли им сразу первичный договор с отсрочкой исполнения (согласно статье 314 ГК РФ) или сначала заключить предварительный договор, а затем добровольную сделку» [14, с. 50].

В случае нарушения предварительного соглашения, направленного на заключение конкретного договора, последствия в виде убытков могут превысить те, которые связаны с предварительной договоренностью, направленной на заключение добровольного соглашения.

Как отмечает М.И. Брагинский: «Сравнивая последствия нарушения предварительного и основного договоров, следует признать, что в первом случае речь идет о компенсации негативного интереса (стремление завершить основной договор), а во втором - о позитивном интересе, связанном с защитой обязательства контрагента, нарушенного вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, вытекающего из основного договора. Разумно ожидать, что убытки в первом случае будут меньше, чем во втором» [10, с. 70].

Таким образом, на склонность прибегать к предварительным договорам в рамках будущих добровольных переговоров влияет, прежде всего, неуверенность сторон в надлежащем исполнении основного договора без предварительной стадии, их желание снизить возможные потери при обеспечении своих интересов.

Поэтому следует норму п. 1 ст. 429 ГК РФ изложить в следующей редакции: «По предварительному договору одна из сторон обязуется либо стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ, оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором»

Изучение этого положения позволяет нам сделать вывод о добровольности и бесплатности предварительного соглашения. Тем не менее, учитывая появившуюся правовую возможность оформления предварительных договоров, когда только одна сторона несет обязанность по заключению основного договора, вполне вероятно, что эта обязанная сторона может потребовать вознаграждение или альтернативную компенсацию за выполнение своей обязанности. Такое соглашение, в соответствии с частью первой статьи 423 ГК РФ, должно быть отнесено к категории возмездных договоров.

3.2 Перспективы развития законодательства о предварительном договоре в гражданском праве РФ

Изучение института предварительного договора выявляет огромное количество коллизий и нерешенных вопросов при применении его норм.

Недостаточно проработанные положения таких договоров приводят к неясности в их толковании.

Нерешенным до последнего времени остается вопрос о возможности признания за сторонами преимущественного права на реализацию собственного интереса по предварительному договору. Отдельное место занимают вопросы относительно отнесения к предыдущим договорам соглашений, которые заключаются по результатам организации торгов (на том или ином этапе их проведения).

«Определение структуры предварительного договора остается неясным как в трудах ученых-юристов, так и в практическом применении. Вопрос о необходимых и удовлетворительных основополагающих элементах предварительного договора не имеет однозначного решения ни в юридической литературе, ни в судебной практике» [19, с. 40].

Из этого следует, что недостаточность внимания к институту предварительного договора.

Обосновано, что предварительный договор является первым этапом системы договорных отношений, направленным на стабилизацию прав и обязанностей сторон на определенный срок, что позволяет субъектам совершить определенные подготовительные действия для удостоверения основного договора и дисциплинировать их с помощью соответствующих санкций, которые могут приниматься при невыполнении либо некачественном выполнении обязательств.

Доказана необходимость разграничения консенсуальных и реальных предварительных договоров по следующим критериям: реальность взятых сторонами на себя обязательств, в том числе по непосредственной передаче имущества или совершению определенного действия, что по согласию сторон является необходимым условием для того, чтобы считать предварительный договор подписанным; обеспечение согласия по каждому значимому условию главного договора, определение конкретного места и даты удостоверения главного договора, то есть определение всех условий, которые конкретизируют право требования той стороны, которая не предлагает, а вправе требовать удостоверения основного договора и способна зафиксировать отсутствие другой [27, с. 20].

Установлено, что «стороны свободны при заключении предварительного договора и определении его условий, но до удостоверения основного договора существует существенное и, как правило, взаимное и равнозначное ограничение их свободы, поскольку изменение условий предварительного договора перед удостоверением основного договора возможно лишь при согласии на это всех субъектов договора, в то же время даже один из субъектов вправе требовать соблюдения всех согласованных условий предварительного договора.

Аргументировано, что один из субъектов может отказаться от удостоверения условий основного договора, осознавая пределы ответственности за невыполнение условий предварительного договора-возмещение вреда, причиненного другим лицам, если другие меры

обеспечения исполнения обязательств не установлены в договоре; обоснована невозможность принуждения в судебном порядке одной из сторон к заключению основного договора, хотя право требовать удостоверения такого договора обусловлено взятым на себя сторонами обязательством» [27, с. 20].

Проводя исследование специальных договорных конструкций романо-германской правовой семьи, необходимо учитывать ее особенности, главная из которых - выделение внутри семьи романской и германской групп.

На романо-германских странах сложилась традиция, когда классификация договоров гражданского права четко разграничена, хотя и допускает смешанные договоры, в отличие от регионов общего права, где классификация договоров менее жесткая, что позволяет более гибко подходить к договорным формальностям

«Германское гражданское право прямо не регулирует отношения, основанные на предварительных договорах, что не отражено в ГК РФ.

Однако, как и во многих европейских странах, где гражданские законы и постановления были разработаны на рубеже XIX-XX веков, юристы-практики в Германии опираются на такие правовые принципы, как свобода договора и общий принцип определенности, наряду со всеобъемлющими положениями о сделках и договорах» [28, с. 40].

Эта тенденция прослеживается не только в Германии, но и в таких странах, как Австрия и Швейцария.

В германском гражданском праве предварительные договоры рассматриваются с особой тщательностью, поскольку в этом договоре стороны принимают на себя будущие обязательства, когда основной договор еще не может быть заключен. Обстоятельства, обуславливающие необходимость заключения предварительного договора, имеют значительный теоретический вес.

В отсутствие такой необходимости предварительный договор лишается своей правовой сущности.

С мнением В.В. Витрянским можно согласиться в том, что «если стороны могут согласованно определить все существенные аспекты основного договора на стадии предварительного договора, то ничто не мешает им незамедлительно исполнить основной договор напрямую, отказавшись от сложностей предварительных соглашений в своих сделках» [13, с. 20].

По мнению В.Э. Поляковой, «в Германии решения судов по конкретным делам и доктрина не являются источниками права, вместе с тем, стороны и правоприменители принимают во внимание и придают большое значение позиции судебных органов и доктринально сформулированным выводам». Возможность заключения предварительного договора обусловлена следующими основаниями: «правовыми принципами, общими положениями ГГУ о сделках (например, нормы §§ 126, 126a, 126b, 128, 129 ГГУ о форме сделки), а также - доктриной гражданского права» [44, с. 40].

В соответствии со статьей 22 Гражданского кодекса Швейцарии о «Предварительном договоре» «обязательство заключить будущее соглашение может вытекать из первоначального договора. Если закон требует определенного формата будущего договора, чтобы обезопасить заинтересованные стороны, этот формат также должен соблюдаться при скреплении предварительного договора.

Принцип, закрепленный в статье 22 Гражданского кодекса Швейцарии о необходимости соблюдения требований к формату основного договора при заключении предварительного договора, находит свое отражение в российском гражданском законодательстве. В частности, п. 2 ст. 429 ГК РФ предусматривает, что предварительный договор должен быть заключен в формате, предусмотренном для основного договора. Если форма основного договора не определена, то следует придерживаться письменной формы» [15].

В Австрии развитие специализированных договорных структур происходит по той же траектории, что и в Германии. Как отмечал Л.

Эннексерус, «в основу закона положено общегерманское право, но под влиянием немецких правовых и естественно правовых течений оно во многом от него отклоняется» [64, с. 20].

В Общем гражданском кодексе Австрии (ABGB) раздел «О личных правах на вещи» включает в себя примечательный семнадцатый раздел под названием «О договорах и сделках в целом - основание личных имущественных прав». В этом разделе рассматриваются конкретные договорные рамки. Необходимо признать, что, «учитывая эпоху принятия ABGB и относительно устойчивые стандарты европейских гражданских кодексов, здесь рассматриваются только традиционные специализированные договорные механизмы, распространенные в то время. К ним, в частности, относятся отдельные положения, касающиеся договоров, приносящих выгоду третьим лицам, и соглашений о будущих договорах» [44, с. 40].

«Положения, касающиеся будущих договоров, в ABGB обусловлены взаимной необходимостью сторон установить сроки и существенные условия будущего договора. Важнейшим требованием остается соблюдение цели договора и доверия сторон. Согласно законодательству, для заключения перспективного договора основной договор должен быть завершен в течение года после его заключения. По истечении этого годичного срока обязательство по завершению договора отпадает» [44, с. 40] (§ 936 ABGB).

Предварительные договоренности становятся юридически обязательными только при четком определении сроков и ключевых условий будущей сделки. При этом ситуация должна оставаться стабильной, не препятствуя достижению изначальных целей и сохранению взаимного доверия участников. Если в течение года после оговоренной даты стороны не финализируют основное соглашение, право требовать его заключения теряется. Данное положение перекликается с нормами ГК РФ (п.4 ст.429, абз.2), регламентирующими временные рамки оформления основного

договора при отсутствии конкретных сроков в предварительном документе [44, с. 40].

Так, «основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора», а также п. 6 указанной статьи, в соответствии с которым «обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор» [15].

В соответствии с Гражданским кодексом Венгрии 2013 года (в Венгрии аббревиатура гражданского кодекса - ПТК), который заменил Гражданский кодекс Венгерской народной республики 1959 года, «регулирование договоров осуществляется нормами, закрепленными в книге шестой ПТК «Обязательство», которая содержит параграфы § 6.16.592» [29, с. 20].

ПТК не содержит подробного описания конкретных договорных конструкций, однако некоторые виды уникальных договорных конструкций действительно признаются в его рамках, что отражает давние правовые традиции, признанные новым Гражданским кодексом Венгрии. «В прежнем Гражданском кодексе Венгерской Народной Республики положения, регулирующие предварительные договоры (Глава XVIII. Заключение договора. § 208 Предварительный договор) и договоры, выгодные третьему лицу (Глава XX. Содержание и предмет договора. § Положения действующего ТТК, касающиеся первичных и предварительных договоров, предусмотренные § 6, позволяют сторонам прийти к взаимному соглашению о заключении договора на более поздней стадии, определяя при этом основные условия, необходимые для заключения такого соглашения.

В соответствии с обычной практикой заключения договоров предварительный договор требует, чтобы его назначение, предмет, основные условия, цена, оговоренные сроки завершения работы и все существенные

факторы, имеющие значение для основного договора, были прямо заявлены сторонами. Предварительные условия предварительного договора должны быть зеркально отражены в основном договоре» [33, с. 40].

«При заключении предварительного договора соблюдаются положения, изложенные в основном договоре, к которому он относится; таким образом, условия, изложенные в основном договоре, должны быть прямо указаны в предварительном договоре. ПТК устанавливает принципы, позволяющие любой из сторон отказаться от оформления первичного договора на основании условий, указанных в пункте 3. Таким образом, любая из сторон может отказаться от заключения договора, если докажет, что:

- исполнение предварительного договора на тех же условиях поставит под угрозу ее основные правовые интересы в связи с обстоятельствами, возникшими после заключения договора;
- после заключения предварительного договора произошли непредвиденные изменения обстоятельств;
- указанные изменения произошли не по вине стороны;
- такие изменения не представляют собой обычный предпринимательский риск» [33, с. 40].

Принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать выводы, что, во-первых, предъявление одной из сторон требования об окончательном оформлении основного договора в рамках предварительного соглашения не лишает противоположную сторону права предъявить аналогичное требование, что подчеркивает взаимную связь между договаривающимися сторонами. Во-вторых, законодательное решение вопроса о возможном признании за этически добропорядочной стороной, участвующей в первоначальном предварительном договоре, квази-«преимущественного права» на защиту своих интересов по гражданским, коммерческим, жилищным и семейно-правовым вопросам в отношении имущества, предназначенного для заключения основного договора, требует внесения изменений в п. 6 ст. 445 ГК РФ. В-третьих, «включение в

предварительный договор условия о неустойке представляется оптимальным способом обеспечения обязательств, способным обеспечить компенсацию и эффективно выполнять реабилитационную функцию.

Кроме того, в рамках предварительного договора целесообразно разграничить обязательства по совершению действий, направленных на предстоящее заключение договора (процессуальные обязательства), таких как оформление наследства, подтверждение прав на недвижимость, восстановление помещения, а также предусмотреть санкции за неисполнение этих обязанностей» [24, с. 204].

Таким образом, предложенные подходы к применению предварительных договоров способны снизить риски, связанные с заключением промежуточных соглашений между сторонами, и в то же время сохранить адаптивность правовой сферы.

Заключение

Проведенный анализ доктринальных взглядов относительно предварительного договора позволил сформировать заключение о том, что предварительный договор является договорной конструкцией особого вида, правовым институтом, нормы которого опосредуют круг отношений по заключению в будущем основных договоров.

Предварительный договор был известен ещё в Древнем Риме. Согласно римскому праву, он в ряде случаев придавал юридическое значение предваряющим заключение договора переговорам («*praefatio*»).

«Институт предварительных договоров стал активно развиваться с первой трети XVII века, когда в континентальном праве он стал действовать в отношении товаров. В XIX веке в странах англосаксонской системы права институт предварительных договоров стал действовать также в финансовой, сырьевой и трастовой сферах. В Российской империи предварительный договор существовал преимущественно в форме договора запродажи.

Одной из главных задач предварительного договора является то, что он должен обеспечить (стабилизировать) отношения между сторонами до заключения основного договора, гарантировать реальную возможность через определенное время приобрести соответствующие права на тех же условиях, которые существовали в момент заключения предварительного договора, даже в том случае, когда одна из сторон потеряет интерес к этим правоотношениям. Положения Гражданского РФ содержат ряд противоречий относительно правового регулирования вопросов срока, в течение которого должен быть заключен основной договор, условий и распределения прав и обязанностей сторон предварительного договора» [32, с. 27].

Из анализа нормативного определения опциона сделан вывод о возможности признания опциона предварительным договором.

В соответствии с Федеральным законом от 08 марта 2015 г. № 42-ФЗ с 01 июня 2015 г. предварительный договор должен содержать условия,

позволяющие установить предмет, а также иные существенные условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (пункт 3 статьи 429 ГК РФ).

При рассмотрении характеристик предварительного договора как сделки отмечается, что он воплощает в себе следующие признаки: двусторонний или многосторонний, каузальный, безвозмездный и консенсуальный.

Широко распространено использование предварительных договоров в качестве учредительных. Тем не менее, практика использования предварительных договоров с 1 июня 2015 года утратила свою актуальность.

При определении правовой сущности связей сторон необходимо ориентироваться не только на конечный результат, но и на основополагающие признаки соответствующих объединений. Обязательства, возникающие в результате заключения предварительного договора, имеют нематериальную природу и несут в себе организационную сущность.

Учредительный договор, как и предварительное соглашение, действует как автономный договор, что подтверждается второй частью статьи 429.1 ГК РФ. В этой части разъясняется, что учредительный договор может быть самостоятельным, не требующим дополнительных приложений в его положениях.

Не менее важным является положение о том, что договор вводится в действие на условиях и в соответствии с положениями, содержащимися в предложении. В силу пункта 4 статьи 429.2 ГК РФ опцион на заключение договора должен содержать условия, позволяющие определить предмет и иные существенные условия договора, подлежащего подписанию.

Содержание договора, подлежащего заключению, может быть определено таким образом, чтобы обеспечить его признание после принятия безотзывной оферты. В отличие от опциона предварительный договор с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 03.08.2015 № 42-ФЗ,

должен содержать положение, позволяющее определить предмет, а также условия основного договора, в отношении которых по требованию любой из участвующих сторон должен быть достигнут консенсус при скреплении предварительного договора в части, касающейся условий основного договора.

Положение, содержащееся в пункте 3 статьи 429 ГК РФ, подчеркивает необходимость указания в предварительном договоре сведений, позволяющих определить основные условия предстоящего договора, который стороны намерены заключить.

Предлагается внести изменения в пункт 1 статьи 429 ГК РФ и изложить ее в следующей редакции: по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором, в ситуации, если хотя бы одна из сторон не утратит интерес к заключению основного договора в течение срока, определенного предварительным договором для его заключения.

Предлагаю внести изменения в пункт 1 статьи 429 ГК РФ, дополнив его абзацем 2 следующего содержания: если основной договор, вытекающий из предварительного договора, предусматривает передачу индивидуально-определенного имущества, право распоряжения таким имуществом сохраняется в течение срока действия предварительного договора.

Учитывая, что принуждение к закрытию договора не всегда отвечает потребностям истца - например, когда интерес к заключению основного договора снижается, - мы выступаем за введение в ГК РФ альтернативного последствия неисполнения предварительного обязательства.

В связи, с этим предлагается добавить изменения в абзац 1 пункта 5 статьи 429 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: в случае, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона имеет право потребовать компенсацию величиной 30% от суммы, на которую следует заключить главный договор,

либо применить положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Вышеизложенное дает основания для следующих выводов.

Основываясь на определении преимущественного права как права любого субъекта на преимущественное перед другими субъектами приобретение как имущества (например преимущественное право покупки), так и прав (например преимущественное право заключения договора), обоснованы доводы в пользу признания за сторонами предварительного договора преимущественного права на реализацию собственного интереса в отношении третьих лиц в отношении имущества, которое должно было стать предметом основного договора.

Данное «преимущество» может быть реализовано путем предъявления в суд иска о признании основного договора заключенным на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Включение в предварительный договор условия о неустойке представляется наиболее оптимальным способом обеспечения обязательств, выступающим в качестве средства компенсации и восстановления. Кроме того, в рамках предварительного договора целесообразно прописать обязательства по совершению действий, направленных на последующее заключение договора (процедурные обязательства) - таких как оформление наследства, регистрация прав на недвижимость, ремонт помещения, а также предусмотреть санкции за неисполнение этих обязанностей.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 3. С. 232. 2 Там же. С. 231-232.
2. Байбак В.В. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 ГК РФ / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: Статут, 2017. 1118 с.
3. Белов В.Е. Общие положения о договорах. М.: Проспект, 2017. 91 с.
4. Богданова Т.В., Селезнева Е.Н. Предварительный договор в обязательствах купли-продажи недвижимости // Актуальные проблемы государства и права. 2020. Т. 4. № 14. С. 197-205.
5. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства. М.: Проспект, 2018. 304 с.
6. Бохан Д.И. Предварительный договор в системе организационных договоров: понятие, правовая природа Правовое государство и современное законодательство. Сборник статей IX Международной научно-практической конференции | Отв. ред. Г.Ю. Гуляев. 2019. С. 127-130.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2011. Кн. 1: Общие положения. 847 с.
8. Бычков А.И. Динамика договорных правоотношений. М.: Экономическая газета, 2019. 159 с.
9. Белов В. А. Общая часть гражданского права государство и право, юридические науки правоведение право гражданское право учебник для вузов издательство Юрайт. 2022. 500 с.
10. Брагинский М.И. Основы учения о непоименованных (безымянных) и смешанных договорах / М.И. Брагинский. - М.: Статут, 2021. - 332 с.
11. Виндшейд Б. Об обязательствах по римскому праву / Пер. с нем. Воспроизведено по изданию 1875 года. М.: Медиа, 2013.
12. Васильев А.В. Предварительный договор в праве России и США: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2007. 299 с.

13. Витрянский В.В. Договорное Право Книга первая, общие положения. - М., 2005. - С. 231.
14. Гущина К. О. Сделки с жилыми помещениями / К.О. Гущина, Е.А. Новиков, Е.Е. Сухарев. - М.: Дашков и Ко, 2020. - 272 с.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301
16. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 06.04.2024, с изм. от 04.06.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532
17. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017.
18. Grimm И.Д. Задаток в римском праве // Юридические записки, издаваемые Демидовским Лицеом. - Ярославль, 1914. - С. 31-112.
19. Гнищевич К.В. Преддоговорная ответственность в гражданском праве (*culpa in contrahendo*): автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. - СПб., 2009.
20. Дювернуа Н.Л. Конспект лекций гражданского права. Часть Особенная. - СПб.: Типолитография Х.Ш. Гельпернг, 1885. - 226, 193 с.
21. Ермошкина М.Ф. Задаток и предварительный договор: тест на совместимость // ЭЖ-Юрист. 2005. № 32. СПС «КонсультантПлюс»: Комментарии законодательства.
22. Ефимова Л.Г. Рамочные (организационные) договоры. - М., 2006. - С. 5.
23. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть / И.А. Зенин. – М.: Юрайт, 2022. – 434 с.
24. Загайнова С.К. Комментарий к Федеральному закону «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедура медиации)» / С.К. Загайнова. - М.: Инфотропик Медиа, 2022. - 739 с.

25. Иванова Е.В. Гражданское право. Общая часть / Е.В. Иванова. – М.: Юрайт, 2017. – 280 с.
26. Исаченко В.Л. Обязательства по договорам: Комментарий на IV книгу 1 ч. X т. Свода законов. / СПб.: Типография М. Меркушева, 1914. 728 с.
27. Илюшина М. Н. Проблемы применения организационной природы предварительного договора к отчуждательным сделкам с долями в ООО // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 38-39
28. Ильичева М.Ю. Все о сделках с недвижимостью / М.Ю. Ильичева. - М.: Астрель, 2021. - 856 с.
29. Кучер А.Н. Заключение договора в соответствии с Венской конвенцией ООН о договорах международной купли-продажи товаров. Дис. . канд. юрид. наук. М., 2002.
30. Кавелин В.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематического обозрения. СПб., 1879. С. 221.
31. Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Советское государство и право. 1966. № 10.
32. Красников М.О. Концепция опционного соглашения как предварительного договора по российскому праву // Юрист. - 2009. - № 12. - С. 27.
33. Лебедев К.К. Развитие системы договоров в России на современном этапе. Гражданское право: вызовы времени: Матер. Межд. науч. конф., посвящ. 70-летию юбилею д-ра юрид.наук профессора А.Г. Диденко / К.К. Лебедев; Отв. ред. Е.В. Нестерова. Алматы : ИК «Раритет», 2014.
34. Мейер Д.И. О некоторых особых договорах по русскому праву. Из лекций. 1862. / СПб. Типография Правительствующего сената. 28с.
35. Меньшенин П.А. Предварительный договор в российском гражданском праве: автореф. дис.... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 7
36. Новицкий И.Б., Луиц Л.А. Указ. соч. С. 145.

37. Новицкий И. Б. Обязательство заключить договор [Текст] / проф. И.Б. Новицкий; Под ред. М.С. Липецкера; Моск. юрид. ин-т. -Москва: тип. ТАСС, 1947. - 50 с
38. Покровский И.А. История римского права / Петроград: Издание Юридического книжного склада «Право», 1918. - XVI, 430 с.
39. Пахман С.В. История кодификации гражданского права. СПб., 1876. Т. 1.-472 с.
40. Подузова Е.Б. Организационные договоры в гражданском праве: Монография. Москва: Проспект, 2014.
41. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» «Бюллетень Верховного Суда РФ» № 4. 2016
42. Полякова В.Э. Согласие на заключение как условие действительности предварительного договора: немецкий и российский опыт // Право и политика. 2014. №8. С. 1260-1266.-0,55 п.л.
43. Романова Е.Н. Гражданское право. Общая часть / Е.Н. Романова, О.В. Шаповал. – М.: Инфра-М, 2017. – 202 с.
44. Рождественский Н.Ф. Римское гражданское право - Санкт-Петербург: В Типографии Карла Крайя, 1830. -IV, 528 с.
45. Решение № 2-392/2023 2-392/2023~М-277/2023 М-277/2023 от 13 июля 2023 г. по делу № 2-392/2023. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/BR6V6wq3xHJ/>
46. Решение от 17 октября 2023 г. по делу № А14-11231/2023. – URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/vHAIjUD8Qi6p/>
47. Решение № 2-462/2023 2-462/2023~М-386/2023 М-386/2023 от 26 июля 2023 г. по делу № 2-462/2023. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/q2dKhYX9QcmO/>

48. Решение № 2-1552/2023 2-1552/2023~М-108/2023 М-108/2023 от 30 мая 2023 г. по делу № 2-1552/2023. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/LxYibHYEpimw/>

49. Решение № 2-832/2020 2-832/2020~М-762/2020 М-762/2020 от 24 ноября 2020 г. по делу № 2-832/2020. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/OcD9nyIRJuxN/>

50. Решение № 2-420/2024 2-420/2024(2-5630/2023;)~М-5223/2023 2-5630/2023 М-5223/2023 от 30 января 2024 г. по делу № 2-420/2024 . – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1aX8AoYmyzLP/>

51. Степанюк Н.В. Толкование гражданско-правового договора / Н.В. Степанюк. – М.: Инфра-М, 2016. – 136 с.

52. Синайский В.И. Русское гражданское право /- Киев: Типография А.М. Пономарева п.у. И.И. Врублевского, 1912. – XIII 427 с.

53. Суханов Е.А. Российское гражданское право в 2 т. Т. II: Обязательственное право. 4-е издание. М., 2015.

54. Споры из договоров купли-продажи. Все позиции Высшего Арбитражного Суда РФ. - М.: Тимотиз Лигал Пабблишинг Раша, 2022. - 497 с.

55. Тихомирова Л.В. Расторжение договора. Судебная практика и официальные разъяснения / Л.В. Тихомирова. - М.: Тихомиров М.Ю., 2020. - 120 с.

56. Унтерберг Е. С. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости / Е.С. Унтерберг. - М.: Московская Финансово-Промышленная Академия, 2020. - 176 с.

57. Хохлов В. А. Слушания (круглый стол) «Организационные отношения и организационные договоры» // Вестник Волжского университета имени В. Н. Татищева. 2016. № 4 С. 149-150

58. Цитович П.П. Цитович П.П. Обязательства по русскому гражданскому праву. Конспект лекций / Киев: Типография И.И. Чоколова, 1894. - 104, II с.

59. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. С. 292.

60. Шершеневич Г.Ф. История кодификации гражданского права в России. - Казань, 1898. 128 с.
61. Шанаурина Ю. В. Институт предварительного договора в гражданском праве России: автореф. дис.... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2016. С. 17–18.
62. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права / Л. Эннекцерус; Пер. с нем. под ред. Д.М. Генкина и И.Б. Новицкого. М., 1949. Т. I, полутом 1. 429 с.
63. Alguer Jose. Para la critica del concepto de pre-contrato // Revista de Derecho Privado. T. XXXII. 1935. Pag. 427.
64. Demogue Rene. Traite des obligations en general. T. II. 1923. Pag. 3.
65. Coal Cliff Collieries Pty Ltd v Sijehama Pty Ltd .1991. Pag .1
66. United Group Rail Services Limited v. Rail Corporations New South Wales. 2009. Pag. 177
67. Wallstreet Properties, Inc. v. Gassner. Oregon Court of Appeals Decisions. 1981. Pag. 637