

УДК 347.44

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА И ДОГОВОРА О НАМЕРЕНИИ

© 2016 г.

А.В. Петухова

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, Н. Новгород

av_petuhova@list.ru

Поступила в редакцию 31.05.2016

Основу гражданского оборота составляют сделки, а значит, основная задача для законодателя – обеспечить действенный механизм формирования добросовестного поведения субъектов гражданских правоотношений. Для согласования условий будущего договора стороны могут подписать предварительный договор, соглашение (протокол, договор) о намерениях. Однако между этими формами соглашений существует принципиальная разница, которая может отразиться на возможности защитить интересы сторон в судебном порядке.

Ключевые слова: протокол о намерении, предварительный договор, договор, гражданские споры.

Федеральным законом от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» были внесены поправки, вступившие в законную силу с 01 июня 2015 года. Данные поправки сделали механизм применения предварительного договора более эффективным.

Существуют различные ситуации, когда сторонам приходится согласовать основные условия будущей сделки в преддоговорном порядке. Еще К. Победоносцев отмечал: «Заключение договора бывает результатом предварительного переговора, за которым, наконец, следует соглашение воли; на это приготовление к нему требуется некоторое время», «таким образом, окончательному соглашению двух волей может предшествовать целый ряд переговоров» [1].

В этом случае можно использовать соглашение (договор или протокол) о намерении или предварительный договор.

Важно помнить, что Гражданский кодекс РФ содержит законодательное закрепление только конструкции предварительного договора (статья 429 ГК РФ). Именно предварительный договор является тем инструментом, который способен обеспечить гарантии заключения договора в будущем.

В соответствии со ст. 429 Гражданского кодекса 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.

Предварительный договор должен быть заключен в форме, установленной для основного договора. В случае если форма основного договора не установлена, то предварительный дого-

вор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

С 1 июня 2015 года внесены изменения, согласно которым предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. Таким образом, законодатель отказался от необходимости в предварительный договор включать положения о существенных условиях договора, так как отсутствие данных о них и приводит к необходимости для сторон заключать предварительный договор.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В случаях когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона на основании п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ вправе в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательств по заключению договора обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

С 1 июня 2015 г. вступили в законную силу положения, согласно которым в случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную

силу решения суда или с момента, указанного в решении суда.

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.

Соглашение (договор, протокол) о намерении как форма договора не предусмотрено нормами гражданского законодательства, поэтому у сторон нет возможности определить обязательные реквизиты, содержание и проч. Данные условия устанавливаются сторонами самостоятельно исходя из конкретных обстоятельств дела. На практике подобного рода соглашения составляются в процессе деловых переговоров и фиксируют сам факт наличия договоренности сторон.

Если обратиться к нормам Гражданского кодекса, то согласно статье 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязаны согласовать только два условия: предмет основного договора и срок для его подписания.

Важно помнить, что предварительный договор обуславливает возникновение обязанности заключить основной договор, а не прав и обязанностей в отношении имущества (работ или услуг). Так, например, О.П. Шевченко в своей работе «Каковы гарантии и риски заключения предварительного договора купли-продажи квартиры?» отмечает: «Предметом предварительного договора купли-продажи является не покупка квартиры как таковой, а лишь намерение сторон в будущем заключить основной договор купли-продажи. Соответственно, не может быть гарантий получения уже оплаченной покупателем квартиры. Суд не может признать право собственности на квартиру, так как договор не содержит обязательства продавца передать квартиру покупателю. Если же покупатель обратится в суд с иском о понуждении заключения основного договора купли-продажи, то велика вероятность подачи встречного иска о признании предварительного договора купли-продажи квартиры недействительным или незаключенным» [2]. Подобные вопросы возникают и относительно аренды недвижимости, находящейся на стадии строительства. Еще в 2001 г. Президиум ВАС¹ указал, что предназначения договора аренды и предварительного договора аренды различны. Если первый призван регулировать отношения с имуществом, то второй сделкой с недвижимостью не является. Предмет предварительного договора – обязательство сторон по поводу заключения будущего договора. На данном основании Президиум ВАС сделал вывод, что такой договор не подлежит

государственной регистрации и имеет юридическую силу. Что касается срока, то он тоже должен быть четко оговорен в договоре. Так С.В. Манохова указывает: «Нередко судьи указывают на нечеткое установление срока, в который должен быть заключен договор аренды (когда, например, вместо конкретной даты обозначено определенное событие – основной договор аренды будет заключен с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости). В этом случае есть риск, что арбитры посчитают, будто в договоре такой срок не предусмотрен, следовательно, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора» [3].

С 1 июня 2015 года в предварительном договоре содержится лишь указание на то, что в будущем в основной сделке стороны определяют существенные условия сделки (без указания таковых в предварительном договоре). В дальнейшем изменить основные условия (предмет договора) они смогут только по обоюдному решению.

В свою очередь, соглашение о намерениях должно содержать наименование сторон, перечень необходимых действий сторон (фактически их основные права и обязанности), правовой результат, который должен быть достигнут в результате совершения данных действий. Такой документ может содержать условия о действиях большого количества участников (более двух), а значит, может быть подписан всеми договаривающимися сторонами.

По общему правилу, соглашение о намерениях содержит наименования договаривающихся сторон, декларируемые ими цели, перечень действий, направленных на согласованный сторонами результат, и требования, предъявляемые сторонами к таким действиям. Как и в любом двустороннем документе, в соглашении (договоре) о намерениях должны быть подписи договаривающихся сторон. Состав лиц, участвующих в подписании протокола о намерениях, определяется исключительно волей сторон и той деятельностью, которую предполагают вести контрагенты. В законодательстве не установлено никаких препятствий к тому, чтобы заключать соглашения о намерениях более чем между двумя партнерами.

Таким образом, из положений действующего законодательства следует, что предварительный договор может содержать единственное обязательство сторон – заключить основной договор в будущем. При этом основной договор должен быть заключен на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Соглашения же о намерениях, не отвечающие требованиям, предъявляемым законода-

тельством к предварительным договорам, подлежат лишь добровольному исполнению. Здесь не будут содержаться те условия, которые позволят с точки зрения законодательства квалифицировать его в качестве предварительного. Значит, принудить к заключению и исполнению договора стороной невозможно даже через суд. В этом заключается главное отличие соглашений (договоров, протоколов) о намерениях от предварительных договоров.

Несмотря на то что соглашение о намерениях не может по российскому гражданскому законодательству считаться договором, заключаемым в соответствии с предъявляемыми законом требованиями и само по себе не влечет правовых последствий, субъекты предпринимательской деятельности нередко придают ему определяющее значение, рассматривают его как полноценный договор. На практике имеют место факты обращения в арбитражные суды сторон соглашений о намерениях в связи с невыполнением их контрагентами данного соглашения. При рассмотрении таких заявлений арбитражные суды вынуждены разрешать спор исходя из фактически сложившихся отношений без учета условий упомянутого соглашения [4].

При определенных условиях соглашение о намерениях могут быть квалифицированы судами в качестве предварительных договоров. Такими условиями являются указание на предмет соглашения, сроки и иные условия².

Также существует и обратная практика, когда договор сторонами назван предварительным, однако суд в процессе дал заключение о том, что данный договор не отвечает установленным законом требованиям. Например, согласно Постановлению Пленума ВАС РФ, «если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный и содержащий обязательство заключить на предусмотренных в нем условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом в предварительном договоре установлена обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора оплатить стоимость этого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать предварительный договор как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате»³.

Для обращения в суд сторонам необходимо доказать следующие обстоятельства:

– Обязанность заключить сделку возникла в силу закона или иного договора. Соответственно сторонам необходимо привести конкретную норму закона или положение договора.

– Нужно доказать факт нарушения прав, уклонения от заключения договора стороной, то есть возможность нарушения прав сторон уклонением от заключения договора.

Срок заключения сторонами основного договора должен быть указан в предварительном договоре. Однако если такой срок сторонами не определен, действует презумпция, согласно которой основной договор подлежит заключению в течение одного года с момента заключения предварительного договора (п. 4 ст. 429 Гражданского кодекса РФ). Во всех случаях срок заключения основного договора остается существенным условием предварительного договора: либо этот срок устанавливается сторонами, либо он признается равным одному году с момента заключения предварительного договора. Правовым последствием истечения срока, предусмотренного предварительным договором для заключения основного договора, является прекращение обязательств, возникших из предварительного договора⁴.

Если же в соглашении указывается на намерение сторон в будущем обсудить проект договора, то такое соглашение не может быть квалифицировано как предварительный договор, поскольку оно не порождает возникновение обязанностей сторон заключить в будущем основной договор⁵.

Таким образом, введение новых правил в правила о предварительном договоре будут способствовать обеспечению гарантированной юридической связи между сторонами договора до заключения основного договора, возможности принудительного требования исполнения условий, а также отсрочению обсуждения ее существенных условий.

Примечания

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

2. См., например, Постановление ФАС Московского округа от 12.03.2010 № КГ А-40/14547-09 // СПС «Консультант Плюс».

3. Определение Верховного Суда РФ от 08.12.2015 г. № 5-КГ15-165 (Судебная коллегия по гражданским делам) // СПС «Консультант Плюс».

4. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.12.2014 г. № Ф04-12663/2014 // СПС «Консультант Плюс».

5. Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2014 г. № 05АП-9520/2014 // СПС «Консультант Плюс».

Список литературы

1. Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 3. Договоры и обязательства. СПб., 1896. С. 109.
2. Шевченко О.П. Каковы гарантии и риски заключения предварительного договора купли-продажи квартиры? // Электронный журнал «Азбука права». 19.05.2016.
3. Манохова С.В. Если торговый центр еще не введен в эксплуатацию: правовые вопросы // Торговля: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 10.
4. Шевченко Е.Е. Заключение гражданско-правовых договоров: проблемы теории и судебно-арбитражной практики. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 312 с.
5. Егорова М.А. Переговоры о заключении договора (комментарий к ст. 7 434.1 ГК РФ) // Право и экономика. 2015. № 12. С. 22–28.
6. Илюшина М.Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1. С. 36–40.
7. Спор о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде квартиры (на основании судебной практики Московского городского суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката». 2016.

THE RELATION BETWEEN A PRELIMINARY AGREEMENT AND A LETTER OF INTENT*A.V. Petukhova*

Civil turnover is based on transactions, therefore the legislator's main task is to provide an effective mechanism for ensuring that the subjects of civil relations act in good faith. To agree the terms of their future contract, the parties may sign a preliminary agreement or a letter (protocol, agreement) of intent. However, there is a fundamental difference between these forms of agreements that may affect the ability to protect the parties' interests in court.

Keywords: letter of intent, preliminary agreement, contract, civil disputes.

References

1. Pobedonoscev K. Kurs grazhdanskogo prava. Ch. 3. Dogovory i obyazatel'stva. SPb., 1896. S. 109.
2. Shevchenko O.P. Kakovy garantii i riski zaklyucheniya predvaritel'nogo dogovora kupli-prodazhi kvartiry? // Ehlektronnyj zhurnal «Azбуka prava». 19.05.2016.
3. Manohova S.V. Esli torgovyy centr eshche ne vveden v ehkspluatatsiyu: pravovye voprosy // Torgovlya: buhgalterskiy uchet i nalogooblozhenie. 2015. № 10.
4. Shevchenko E.E. Zaklyuchenie grazhdansko-pravovyh dogovorov: problemy teorii i sudebno-arbitrazhnoj praktiki. M.: Infotropik Media, 2012. 312 s.
5. Egorova M.A. Peregovory o zaklyuchenii dogovora (kommentarij k st. 7 434.1 GK RF) // Pravo i ehkonomika. 2015. № 12. S. 22–28.
6. Ilyushina M.N. Predvaritel'nyj dogovor v novellah GK RF: novoe soderzhanie i novye regulyativnye vozmozhnosti dlya dogovorov kupli-prodazhi zhilyh pomeshchenij // Semejnoe i zhilishchnoe pravo. 2016. № 1. S. 36–40.
7. Spor o priznanii prava sobstvennosti na dolyu v ob"ekte nezavershennogo stroitel'stva v vide kvartiry (na osnovanii sudebnoj praktiki Moskovskogo gorodskogo suda) // Ehlektronnyj zhurnal «Pomoshchnik advokata». 2016.