

Фисенко Ю.П.,
студент магистратуры
2 года обучения,
юридический институт
НИУ «БелГУ»
Россия, г. Белгород

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПЕРЕКВАЛИФИКАЦИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА В ОСНОВНОЙ

***Аннотация:** Предметом исследования данной статьи является правовое регулирование предварительных договоров и способы их отграничения от основных. В ходе анализа судебной практики установлено, что при наличии в предварительном договоре признаков основного он подлежит переквалификации в соответствующий вид договора. Тем не менее в настоящее время законом не установлен порядок и основания для подобной переквалификации, что является существенным законодательным пробелом. Для единообразия применения гражданско-правовых норм необходимо внести соответствующие изменения в законодательство, в связи с чем в настоящей статье сформулированы основные положения таких изменений.*

***Ключевые слова:** предварительный договор, основной договор, переквалификация договоров, существенные условия договора, гражданское право.*

***Annotation:** The subject of this article is the legal regulation of preliminary contracts and ways to distinguish them from the main ones. In the course of the analysis of judicial practice, it was established that if there are signs of the main contract in the preliminary contract, it is subject to reclassification into the appropriate type of contract. However, at present, the law does not establish the*

procedure and grounds for such retraining, which is a significant legislative gap. For the uniformity of the application of civil law norms, it is necessary to make appropriate changes to the legislation, in connection with which this article formulates the main provisions of such changes.

Key words: *preliminary contract, main contract, requalification of contracts, essential terms of the contract, civil law.*

Пункт 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет субъектам гражданско-правовых отношений возможность заключить предварительный договор, то есть соглашение, стороны которого обязуются заключить в будущем договор на условиях, указанных в предварительном [1]. Обычно такой основной договор связан с передачей товаров, выполнением работ или оказанием услуг.

Основное отличие предварительного договора от основного заключается в предмете таких договоров: для предварительного договора это обязанность в будущем заключить основной договор, для основного – обязанность совершить определенные действия, например, по основному договору купли-продажи у одной стороны возникает обязанность передать товар и принять его оплату, а у ее контрагента – принять товар и произвести его оплату.

Несмотря на закрепление в законе общего правила, Верховный Суд Российской Федерации в п. 23 Постановления Пленума от 25 декабря 2018 года № 49 разъяснил, что стороны не ограничены в выборе предмета предварительного договора [3].

Предварительный договор заключается в случае, если стороны решили заключить основной договор, но в силу определенных причин в данный момент не могут согласовать все его условия или определить, когда именно смогут заключить его. К примеру, стороны собираются заключить договор

кредитования, но будущий заемщик не знает, когда получит деньги, в связи с чем не может указать срок оплаты.

Закон устанавливает требования к форме предварительного договора: он должен быть заключен в той же форме, которая установлена для основного договора, а если она не установлена, то в письменной форме. При этом заключение предварительного договора в устной форме недопустимо. Несоблюдение формы предварительного договора влечет его ничтожность.

Если основной договор требует в силу закона или соглашения сторон нотариального удостоверения, то и предварительный договор также необходимо удостоверить у нотариуса. В качестве примера можно привести договор купли-продажи доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, который в силу п. 11 ст. 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» подлежит обязательному нотариальному удостоверению, вследствие чего предварительный договор купли-продажи такой доли также должен иметь нотариально удостоверенную форму [2].

Однако правило о государственной регистрации в данном случае не действует – даже если основной договор в будущем требует государственной регистрации, на предварительный договор это не распространяется, его регистрировать не нужно [3].

Существенными для предварительного договора являются следующие условия:

- обязанность сторон заключить основной договор. Это является основным предметом предварительного договора, поэтому вполне логично, что отсутствие такого условия в его тексте обязательно;

- предмет основного договора, если он известен. Если же на момент заключения предварительного договора недостаточно сведений для конкретного указания предмета основного договора, к примеру, жилой дом, являющийся предметом основного договора купли-продажи, еще не построен,

нужно включить в предварительный договор условия, которые позволят его определить (кадастровый номер земельного участка, на котором будет построен этот дом, его размеры, адрес и т.д.);

- условия основного договора, которые хочет согласовать хотя бы одна сторона. Как показывает практика, такие условия касаются цены договора, сроков передачи и оплаты товара [5, с. 37].

Отсутствие в предварительном договоре хотя бы одного из существенных условий может повлечь признание его незаключенным в соответствии с п. 1 ч. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации. А если одна сторона уже получила по нему какие-либо платежи, их придется вернуть с процентами как неосновательное обогащение согласно п. 1 ст. 1102, п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В рамках исследования предварительного договора необходимо сделать особый акцент на случаи, в которых предварительный договор может быть признан основным.

Вопросы переквалификации предварительного договора в основной относятся к исключительной компетенции суда.

В настоящее время в судебной практике выработана позиция о переквалификации предварительного договора купли-продажи в основной, если его содержание содержит условие о полной оплате цены имущества, в отношении которого предполагается заключить договор, или ее существенной части.

Согласно п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 49 такую сделку могут признать договором купли-продажи с условием о предоплате. При этом указания на то, что можно считать существенной частью платы, в указанном судебном акте и в нормативной правовой базе нашего государства отсутствуют, что, по сути, позволяет судам в каждом конкретном случае самостоятельно решать, к какой категории отнести договор – предварительных или основных договоров.

Несмотря на то, что в действующем законодательстве не предусмотрена возможность переквалификации предварительного договора в основной, судебная практика показывает, что такое возможно вышеприведенным примером с договором с предварительным договором купли-продажи, в связи с чем можно сделать вывод о потенциальном риске подобной переквалификации и в других случаях.

Представляется, что в случаях, когда по условиям предварительного договора у стороны после его заключения возникает обязанность выполнить работу, оказать услугу, оплатить или передать товар и т.п., он может быть признан основным. Данный вывод обуславливается тем, что подобные обязанности, по сути, составляют предмет основного договор, в то время как предмет предварительного договора – заключение на его условиях основного договора в будущем [4, с. 482].

В связи с этим для единообразия применения правовых норм и во избежание злоупотреблений со стороны судов полагаем целесообразным закрепить в Гражданском кодексе Российской Федерации норму, позволяющую переквалифицировать предварительный договор в основной в случае, если предмет предварительного договора тождественен основному, а также регламентировать в этой норме критерии, свидетельствующие о заключении сторонами основного, а не предварительного договора, и порядок признания договора основным.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Российской газета. 08.12.1994. № 238-239.
2. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Российская газета. № 30. 17.02.1998.

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

4. Воеводина И.И. отдельные положения предварительного договора в рамках принципа свободы договора // Молодежный научный потенциал в юриспруденции XXI века: от теории к практике. - Сборник статей III Всероссийской межвузовской студенческой научно-практической конференции. - Москва. - 2020. - С. 480-485.

5. Гасников К.Д. Предварительный договор и способы обеспечения исполнения обязательства заключить основной договор // Законодательство. - 2020. - № 3. - С. 36-42.