

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

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРЫ ПОД УСЛОВИЕМ: НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация: *Статья посвящена анализу такого вида предварительных договоров, как предварительные договора под условием. Предметом исследования данной статьи являются особенности правового регулирования предварительных договоров под условием. В ходе исследования выявлены законодательные пробелы в части правового регулирования предварительных договоров под условием. В связи с этим сформулированы предложения о внесении изменений в действующее гражданское законодательство с целью нивелирования данных правовых пробелов.*

Ключевые слова: *договор, предварительный договор, предварительный договор под условием, соглашение, условия договора, гражданское право.*

Annotation: *The article is devoted to the analysis of such type of preliminary agreements as preliminary agreements under the condition. The subject of this article is the peculiarities of the legal regulation of preliminary contracts under the condition. The study revealed legislative gaps in terms of the legal regulation of preliminary contracts under the condition, in connection with which proposals were made to amend the current civil legislation in order to level these legal gaps.*

Key words: *contract, preliminary contract, preliminary contract under the condition, agreement, 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].

Отдельные вопросы вызывает возможность включения в содержание предварительного договора условий его реализации, то есть заключение так называемого предварительного договора под условием.

Прямо в законодательстве такой вид договора не предусмотрен. Однако, учитывая закрепленное в пп. 1, 2 ст. 157, ст. 327.1 Гражданского кодекса Российской Федерации правило о том, что права и обязанности сторон могут возникать либо прекращаться в зависимости от того, наступят определенные обстоятельства или нет, можно сделать вывод, что оно распространяется и на предварительный договор [4, С. 309].

В предварительный договор под условием можно включить как отлагательные, так и отменительные условия.

Отлагательные условия в данном случае заключаются в том, что стороны выбирают обстоятельства, в отношении которых заранее неизвестно,

Основное отличие отлагательных условий, которые могут быть включены в классический предварительный договор и в предварительный договор под условием, заключается в том, что в первый из названных видов могут быть включены условия, которые точно наступят, а во второй – условия, в основе которых лежат обязательства, относительно которых достоверно неизвестно, наступят ли они вообще.

Условия, включаемые в предварительный договор под условием, могут зависеть от действий одной из сторон. Так, допустимо включение в договор купли-продажи отлагательного условия о заключении основного договора только после регистрации будущим продавцом права собственности на недвижимость [2, С. 92].

Кроме того, отлагательные условия могут заключаться в том, получит ли покупатель по договору купли-продажи кредит на определенных условиях, выплатит ли долг перед третьим лицом, получит ли от другого поставщика оборудование, которое планируется использовать с оборудованием второй стороны предварительного договора.

В качестве примера отменительных условий, которые могут быть включены в предварительный договор под условием, можно назвать снижение официального курса рубля к евро или иной валюте до определенного уровня. Кроме того, также допустимо указать в таком договоре период, в течение которого такое снижение должно продержаться – хотя бы один день во время действия предварительного договора, более 10 дней подряд во время его действия и т.д. [3, С. 31]

Еще один пример отменительного условия – если в период действия предварительного договора начнется ремонт дороги или реконструкция здания, находящегося рядом со зданием, которое планировалось арендовать.

Поскольку правовое регулирование предварительного договора под условием практически отсутствует, законом не определено, каким может быть срок ожидания для условия, включаемого в такой договор.

Это создает риск для каждой из сторон оказаться в ситуации, когда ожидание наступления условия затягивается, вследствие чего она на протяжении неопределенного времени остается связанной условиями предварительного договора. С учетом быстро изменяющихся экономических условий, за время ожидания заключение основного договора может стать невыгодным для одной из сторон, но отказаться она не сможет ввиду существования предварительного договора.

В связи с этим логично не только предусмотреть в предварительном договоре под условием отменительные или отлагательные условия, но и срок их действия.

Кроме того, нельзя не отметить, что в настоящее время правовое регулирование предварительных договоров под условием крайне размыто и состоит из норм, регламентирующих традиционный предварительный договор, и общих правил об условиях договора.

Учитывая важность защиты прав субъектов гражданских, в том числе договорных, правоотношений, считаем целесообразным дополнить главу двадцать седьмую Гражданского кодекса Российской Федерации статьей 429.5 «Предварительный договор под условием», содержание которой должно включать:

- указание на возможность включения в предварительный договор данного вида отлагательных и отменительных условий, наступление которых не делает такой договор неисполнимым и не ставит одну из сторон в заведомо невыгодное положение,

- положения о необходимости согласования сторонами сроков, в течение которых должно наступить каждое из условий;

- обязанность стороны, от которой зависит наступление обстоятельства, совершить определенные действия, способствующие его наступлению;

- положение о том, что обстоятельство считается наступившим не в момент, когда произошло соответствующее событие или действие, а когда сторона, от которой оно зависело, уведомила об этом контрагента;

- ответственность сторон за препятствование наступлению обстоятельств, являющихся условиями договора.

Представляется, что срок ожидания для отлагательного условия можно определить двумя способами:

- 1) обстоятельство должно наступить в любое время, пока действует предварительный договор, хотя бы и в последний день. Этот вариант наиболее удобен для случаев, когда стороны достигли соглашения по всем условиям основного договора и осталось только подписать его;

2) условие должно наступить за определенный период до окончания действия предварительного договора. К примеру, срок заключения основного договора – договора купли-продажи недвижимого имущества – составляет один год, при этом отлагательное условие заключается в регистрации продавцом своего права собственности на недвижимость. При этом на согласование отдельных условий основного договора сторонам необходимо два месяца. Логично, что при подобных обстоятельствах в предварительном договоре следует указать, что обстоятельство должно наступить не позднее восьми месяцев после заключения предварительного договора, после чего у сторон будет время согласовать условия основного договора. Если же данное обстоятельство не наступит, то требовать заключить основной договор будет нельзя.

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. Кириллова А.О. Заключение предварительного договора при заключении основного договора // Право и государство: теория и практика. - 2019. - № 7 (175). - С. 92-94.
3. Малашин М.П. Предварительный договор как вид гражданско-правовых договоров, его история и современность // Молодой исследователь: вызовы и перспективы. - сборник статей по материалам CLIX международной научно-практической конференции. - 2020. - С. 28-32.
4. Саркисян В.В. Соотношение института переговоров о заключении договора с конструкцией предварительного договора // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. - Юридические науки. - 2019. - Т. 5. - № 3. - С. 306-312.