



**Предварительный  
договор**

# Содержание

- 0 Понятие
- 0 Условия
- 0 Форма
- 0 Регистрация
- 0 Срок действия
- 0 Защита
- 0 Проблемы

# Понятие

*o* В соответствии с пунктом 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.

# Условия

- 0 Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора
- 0 Указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор
- 0 Если срок в предварительном договоре не определен, договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора

# Условия

- 0 Отсутствие хотя бы одного из числа этих условий исключает возможность обратиться с иском о понуждении контрагента по предварительному договору заключить основной договор
- 0 Если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор
- 0 Если срок заключения основного договора сторонами будет пропущен, то обязательства, предусмотренные предварительным договором прекращаются

# Структура

- 0 Стороны
- 0 Предмет. Данное условие, как и для остальных договоров, является существенным, и при его отсутствии предварительный договор не будет считаться заключенным
- 0 Срок действия предварительного договора и срок, когда должен быть заключен основной договор

# Форма

0 Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

# Регистрация

- 0 Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации.



# Содержание

*0* В соответствии со ст. 431 ГК при возникновении сложностей в определении содержания договора и необходимости выяснения действительно общей воли сторон с учетом цели договора принимают во внимание – наряду с перепиской, установившейся во взаимоотношениях между сторонами практикой, обычаями делового оборота – также предшествующие договору переговоры и переписку.

# Содержание

- 0 Новые предложения стороны должны вообще рассматриваться судом только в случае, если вторая сторона возможность такого рассмотрения подтверждает. Здесь действует общее правило, в силу которого необходимо вначале достичь согласия контрагента на рассмотрение возникшего при заключении договора спора по его содержанию

# Особенности

- 0 Включение обязанности заключения основного договора
- 0 Предопределенность содержания этого последнего договора

# Третьи лица

*o* Важное значение может иметь вопрос о влиянии предварительного договора на права и обязанности третьих лиц. Действующее законодательство не дает на него прямого ответа, оставляя, в частности, открытой судьбу договора, подписанного продавцом с третьим лицом в период от заключения предварительного договора и до истечения срока заключения основного договора.

# Момент заключения

0 Среди других вопросов, связанных с предварительным договором, можно указать на ту роль, которую играют такие договоры с момента заключения основного договора. Очевидно, что, если основной договор заключен в срок, предусмотренный предварительным договором, и с соблюдением его условий, предварительный договор прекращает свое действие и соответственно утрачивает правовую силу.

# Международные принципы

- 0 Принципы международных коммерческих договоров особо предусматривают свободу переговоров, означающую, в частности, что сторона не несет ответственности за недостижение согласия (имеется в виду, что стороны свободны в определении того, с кем, когда, в течение какого времени и т. п. вести переговоры)

# Защита

0 Вопрос о формулировке искового требования при неисполнении обязательства, заложенного в предварительном договоре. Оно формулируется как понуждение уклоняющейся стороны к заключению основного договора. Вторым по распространенности исковым требованием является признание незаключенным (либо недействительным) договора (как предварительного, так и основного)

# Защита

- 0 В отдельную группу можно выделить иски с требованием о признании права собственности исходя из заключенных предварительных договоров.
- 0 Законодательство РФ не содержит запрета на применение обеспечительных мер для исполнения предварительного договора
- 0 Спорным представляется вопрос о включении условий предварительного договора в мировое соглашение.



# Проблема первая

*o* Зачастую некоторые граждане возлагают на этот документ слишком большие функции и надежды. Так, например, на нашем рынке недвижимости довольно часто заключается предварительный договор, по которому покупатель платит продавцу определенную денежную сумму в качестве задатка.

# Проблема вторая

*o* Противоположная ошибка состоит в том, что предварительный договор не рассматривается в качестве серьезного документа. Так, если стороны заключили предварительный договор, а затем кто-то из них передумал заключать основной договор, то другую сторону можно принудить к заключению основного договора в судебном порядке.

# Проблема третья

*o* На практике встречаются предварительные договоры, в соответствии с которыми стороны обязуются в будущем заключить основной договор по поводу недвижимого имущества, которое на момент заключения предварительного договора отсутствует.

# Проблема четвертая

*o* Нередко сторона, не желающая заключить основной договор, пытается признать предварительный договор недействительным.

# Три совета по грамотному составлению договора

- 0 Стоит сразу выяснить все данные о лицах, физических или юридических, которые подписывают документ
- 0 Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора
- 0 В договоре необходимо указать какой-то срок, в который стороны намерены заключить основной договор

# Нововведения в ГК

- 0 В п.3 ст.429 ГК РФ слова «другие существенные условия основного договора» заменить словами - те условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора
- 0 пункт 5 дополнен абзацем вторым :  
Разногласия сторон по условиям основного договора рассматриваются судом в порядке, предусмотренном Ст. 446 Кодекса

## Статья 429.1 «Рамочный договор»

- 0 1. Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора.
- 0 2. К отношениям сторон, не урегулированным отдельными договорами, в том числе в случае незаключения сторонами таких договоров, подлежат применению общие условия, содержащиеся в рамочном договоре

## Статья 429.2 «Опционный договор»

- 0 По опционному договору (опциону) одна сторона посредством безотзывной оферты предоставляет другой стороне безусловное право заключить договор на условиях, предусмотренных опционом.
- 0 Опцион предоставляется за плату или иное встречное предоставление либо безвозмездно, если выдача опциона обусловлена иным охраняемым законом интересом, вытекающим из отношений сторон.
- 0 В течение всего срока действия опциона другая сторона вправе заключить договор путем акцепта такой оферты в порядке и на условиях, предусмотренных опционом.



# Статья 429.3 «Договор с исполнением по требованию (абонентский договор)»

*o* Договором с исполнением по требованию (абонентским договором) признается договор, предусматривающий внесение одной из сторон (абонентом) определенных, в том числе периодических платежей или иного предоставления за право требовать от другой стороны (исполнителя) предоставления предусмотренного договором исполнения в затребованном количестве (объеме) либо на иных условиях, определяемых абонентом.



**Спасибо за  
внимание!**