

image not found or type unknown



В зависимости от юридической направленности договоров выделяют основные и предварительные договоры.

Предварительный договор – это соглашение, согласно которому стороны по договору обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором. Можно сказать, что предварительный договор – это договор, стороны которой выражают намерение заключить в будущем контракт на выполнение услуг, работ, передачу какого-либо имущества в собственность.

Отметим, что к предварительному договору гражданским законодательством предъявляется ряд необходимых требований.

Предварительный договор и гражданское законодательство

В силу ст. 429 ГК РФ, предварительным признается договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

При этом закон предъявляет два принципиальных требования к предварительному договору для того, чтобы он порождал права и обязанности: к форме и содержанию.

Преимущества предварительного договора

Заключение предварительного договора помогает при осуществлении сложных сделок.

Предварительный договор позволяет установить права и обязательства сторон в случае, когда заключение основного договора невозможно по ряду объективных причин.

Предварительное соглашение помогает в следующих ситуациях, а именно когда:

- документы для заключения сделки не готовы или готовы частично и на их подготовку требуется дополнительное время.

- перед подписанием основного договора необходимо выполнить некоторые дополнительные действия (например, получить разрешение государственных органов).
- осуществляется процесс наследования. При этом одна из сторон сделки дожидается вступления своих законных прав в силу.
- операции по передаче имущества, выполнении работ, оказании услуг по основному договору не могут быть реализованы в полной мере в данный момент. Например, одной из сторон необходимо собрать необходимую сумму денежных средств.
- один участник отношений не имеет достаточного количества времени для заключения окончательной сделки в данный момент (например, участник сделки находится в командировке).

Форма предварительного договора

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Если форма основного договора не установлена, то предварительный договор заключается в письменной форме.

Условия предварительного договора

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора.

Предварительный договор и срок заключения основного договора

Как правило, в предварительном договоре указывается срок, в течение которого стороны принимают на себя обязательство заключить основной договор.

Если же такой срок не прописан в предварительном договоре, то основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. По общему правилу, которое можно вывести из п. 5, 6 ст. 429 ГК РФ, любая из сторон предварительного договора может до окончания срока его действия направить другой стороне предложение заключить основной договор.

Если никаких специальных условий в самом предварительном договоре нет, вторая сторона обязана принять такое предложение и заключить основной договор на согласованных в предварительном договоре условиях.

Отличие предварительного договора от основного договора

Главным отличием предварительного договора от основного договора является то, что предварительный договор не порождает прав и обязанностей, связанных с приобретением имущества, выполнением работ, оказанием услуг.

Однако предварительный договор порождает обязанность сторон заключить договор в будущем и право каждой из сторон требовать от другой стороны заключения окончательного договора. Согласно пункту 4 статьи 445 Гражданского кодекса РФ в случае, если одна из сторон уклоняется от заключения основного договора, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием заключить основной договор. При этом уклонением можно считать как отказ или молчание в ответ на предложение заключить основной договор, так и встречные инициативы пересмотреть какое-либо из существенных условий или дополнить основной договор условиями, не предусмотренными в предварительном договоре, и т.д.

В этом случае основной договор считается заключенным на условиях, отраженных в постановлении суда. Датой заключения основного договора будет считаться дата вступления в законную силу постановления суда. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения основного договора, должна возместить другой стороне причиненные убытки.

Таким образом, уклонение любой стороны предварительного договора от заключения основного договора позволяет инициатору в судебном порядке понудить контрагента к заключению договора и/или взыскать причиненные уклонением убытки.

Когда предварительный договор прекращает действие

Предварительный договор прекращает действие:

- в случае заключения сторонами основного договора;
- если срок действия предварительного договора истек, а ни одна из сторон так и не выразила желания заключить основной договор.