

УДК 347.45

**ПРАВОВАЯ СУЩНОСТЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО
ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ¹****Митусова Карина Григорьевна,**

студент 2 курса магистратуры

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

1446029@bsuedu.ru

Аннотация

Представленное исследование направлено на рассмотрение вопросов, связанных с правовым регулированием предварительного договора в Российской Федерации. Посредством анализа норм действующего законодательства, авторами определяется правовая сущность предварительного договора, его условия, назначение и роль в предпринимательских отношениях. Значительный акцент в работе сделан на выявлении особенностей ответственности сторон по предварительному договору и проблемах правового регулирования, требующих решения через внесение изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Ключевые слова: гражданское право, договорное право, предварительный договор, основной договор, ответственность сторон.

**THE LEGAL NATURE AND RESPONSIBILITY OF THE PARTIES UNDER
THE PRELIMINARY AGREEMENT****Mitusova Karina Grigorievna,**

is a 2nd year graduate student

Belgorod State National Research University

1446029@bsuedu.ru

ABSTRACT

The presented research is aimed at considering issues related to the legal regulation of the preliminary agreement in the Russian Federation. By analyzing the norms of current legislation, the authors determine the legal essence of the preliminary agreement, its terms, purpose and role in business relations. A significant emphasis in the work is placed on identifying the specifics of

¹ Научный руководитель: Шалайкин Р.Н., Заведующий кафедрой гражданского права и процесса Юридического института, к.ю.н., доцент, Белгородский государственный национальный исследовательский университет
shalaykin@bsuedu.ru

Scientific Supervisor: Shalaykin R.N., Head of the Department of Civil Law and Procedure Law Institute, Candidate of Law, Associate Professor
Belgorod State National Research University
shalaykin@bsuedu.ru

the parties' responsibilities under the preliminary agreement and the problems of legal regulation that need to be addressed through amendments to the Civil Code of the Russian Federation.

Keywords: civil law, contract law, preliminary agreement, main agreement, liability of the parties.

Предварительный договор, как один из институтов отечественной цивилистики, на протяжении продолжительного промежутка времени занимает особое место в механизме регулирования договорных отношений, предоставляя сторонам возможность зафиксировать свои намерения о будущем сотрудничестве без немедленного исполнения основных обязательств. В условиях актуального состояния отечественной экономики, требующего гибкости и предсказуемости, подобная договорная конструкция приобретает все большее значение, так как она содействует эффективному планированию крупных сделок, минимизируя риски, что важно в условиях изменчивости рынка.

Понятие предварительного договора закреплено в тексте статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации: «По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором» [1]. Содержащаяся в законодательстве формулировка подчеркивает ориентированность данного договора на перспективу, так как он выступает лишь средством фиксации воли сторон и создает правовую основу для осуществления последующих действий, предполагающих выполнение конкретных обязательств [9, с. 298]. Практическая значимость предварительного договора выражается в том, что он создает реальные обязательства для каждой стороны, неисполнение которых рассматривается в качестве оснований для применения санкций в отношении виновного лица [8, с. 49].

На практике предварительные договоры чаще всего используются в сферах общественных отношений, которые требуют подготовки, например, в строительстве. Он способствует обеспечению стабильности, так как для сторон создаются возможности по проведению всех необходимых проверок, сбору документации, нахождению источников финансирования и выполнению иных действий, позволяющих исполнить обязательства по будущему соглашению. Таким образом, рассматриваемый вид гражданско-правовой сделки выступает своеобразным элементом стратегического планирования, а не простой отсрочки, так как каждая из сторон инвестирует не только свои ресурсы, но и доверие, что отражается в наложении обязательств [7, с. 198].

Как и любая другая гражданско-правовая сделка, рассматриваемый договор основывается на принципе свободы договора, предполагающим возможность определения условий в соответствии с волеизъявлением сторон. Само собой, такие условия должны не выходить за пределы установленных законодателем ограничений, что подчеркивает влияние императивных норм и обеспечение баланса свободы и государственного регулирования.

Содержание предварительного договора должно отражать совокупность обязательных элементов, среди которых:

- условия, в соответствии с которыми устанавливается предмет основного договора;
- иные условия, согласованные сторонами на момент подписания соглашения;
- срок, в течение которого должен быть заключен основной договор (данное условие обладает факультативным характером, так как императивные нормы устанавливают срок в

один год в ситуации, если он не был согласован сторонами или не нашел своего отражения в предварительном договоре).

Ответственность сторон по предварительному договору предполагает под собой основу виде принципа добросовестности, предполагающего, что каждая сторона должна выполнять свои обязательства в те сроки, в том качестве и объеме, которые были заблаговременно согласованы и отражены в соответствующем документе. В ситуации, если сторона уклоняется от выполнения своих обязательств, применяются законодательные положения, позволяющие понудить ее к заключению основного договора. В случае, если такое понуждение не приносит результатов, инициируется процедура привлечения виновного лица к ответственности, предполагающей необходимость компенсации убытков, понесенных потерпевшей стороной [4, с. 37].

Ответственность может предусматривать компенсацию двух видов убытков. В первом случае возмещается реальный ущерб, который был причинен незаключением основного договора. Так, например, Воскресенским городским судом Московской области было удовлетворено исковое заявление гражданина К., содержащее требование о компенсации убытков, причиненных ответчиком, который отказался от заключения основного договора и возвращения аванса, внесенного в качестве задатка [2]. Во втором случае компенсируется упущенная выгода, т.е. пострадавшему субъекту выплачивается денежная сумма, равная по размеру тому доходу, который он мог получить в случае заключения и исполнения основного договора. К примеру, Кстовским городским судом Нижегородской области было удовлетворено требование о компенсации убытков, причиненных по причине выведения денежных средств истцом с брокерского счета для заключения основного договора, который так и не был заключен между сторонами, несмотря на наличие предварительного договора, устанавливающего соответствующие обязательства [3]. Помимо этого, сторонами могут быть определены меры ответственности самостоятельно, например, в виде неустойки, подлежащей выплате даже при условии отсутствия ущерба.

Несмотря на законодательную определенность предварительного договора, ряд вопросов, связанных с его регулированием, обладают проблемным характером. В частности, пункт 3 статьи 429 ГК РФ определяет в качестве существенного условие об определении предмета основного договора, однако, не конкретизирует, что именно он должен собой представлять [5, с. 145]. Еще одна проблема связана с нормой пункта 5 статьи 429 ГК РФ, которая определяет, что «требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора». Подобный срок является слишком ограниченным, так как не учитывает специфику сложных сделок, которые требуют продолжительного сбора документации или совершения иных значимых действий [6, с. 30].

Подводя итог, следует констатировать, что предварительный договор остается одним из ключевых институтов гражданского права, позволяющих обеспечить предсказуемость предпринимательских отношений в условиях изменчивости рынка, что особенно важно в актуальном экономическом контексте. С целью повышения практической значимости и эффективности данного документа предлагаем:

- дополнить п. 3 ст. 429 ГК РФ перечнем существенных условий, характерных для типовых основных договоров, например, цена для договора купли-продажи;
- расширить срок понуждения, указанный в п. 5 ст. 429 ГК РФ до одного года.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Решение Воскресенского городского суда Московской области № 2-218/2025 2-218/2025(2-3474/2024;)-М-2970/2024 2-3474/2024 М-2970/2024 от 20 апреля 2025 г. по делу № 2-218/2025 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/3z9rbbENILb8/> (дата обращения: 26.09.2025).
3. Решение Кстовского городского суда Нижегородской области № 2-2337/2018 2-2337/2018~М-1849/2018 М-1849/2018 от 23 ноября 2018 г. по делу № 2-2337/2018 // Судебные и нормативные акты РФ. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/91O7i2Nlb7dR/> (дата обращения: 26.09.2025).
4. Гасников, К.Д. Предварительный договор и способы обеспечения исполнения обязательства заключить основной договор / К.Д. Гасников // Законодательство. – 2020. – № 3. – С. 36-42.
5. Егоров, П.С. Предварительный договор как обязательное основание заключения гражданско-правового договора / П.С. Егоров // В сборнике: Взаимодействие науки и общества в контексте междисциплинарных исследований. Сборник статей Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. – Уфа, 2023. – С. 145-149.
6. Малашин, М.П. Предварительный договор как вид гражданско-правовых договоров, его история и современность / М.П. Малашин // В сборнике: Молодой исследователь: вызовы и перспективы. сборник статей по материалам CLIX международной научно-практической конференции. – 2020. – С. 28-32.
7. Марышев, Ю.В. Понятие предварительного договора и его место в системе гражданско-правовых договоров в РФ и зарубежных странах / Ю.В. Марышев // Синергия Наук. – 2021. – № 57. – С. 193-204.
8. Мулькиев, В.Б. Сравнительно-правовой анализ договора долевого участия, предварительного договора и договора эскроу / В.Б. Мулькиев // Сметно-договорная работа в строительстве. – 2020. – № 1. – С. 48-52.
9. Шаповал, О.Ю. Соотношение института переговоров о заключении договора с конструкцией предварительного договора / О.Ю. Шаповал // Синергия Наук. – 2020. – № 47. – С. 296-306.

References:

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994, No. 51-FZ (as amended on 07/31/2025) (as amended and supplemented, intro. effective from 08/01/2025) // Collection of legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301.
2. The decision of the Voskresensky City Court of the Moscow region № 2-218/2025 2-218/2025(2-3474/2024;)-М-2970/2024 2-3474/2024 М-2970/2024 dated April 20, 2025 in

- case no. 2-218/2025 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/3z9rbbENILb8> / (date of access: 09/26/2025).
3. Decision of the Kstovsky City Court of the Nizhny Novgorod region No. 2-2337/2018 2-2337/2018 ~M-1849/2018 M-1849/2018 dated November 23, 2018 in case No. 2-2337/2018 // Judicial and regulatory acts of the Russian Federation. - URL: <https://sudact.ru/regular/doc/91O7i2Nlb7dR> / (date of reference: 09/26/2025).
 4. Gasnikov, K.D. Preliminary agreement and ways to ensure the fulfillment of the obligation to conclude the main agreement / K.D. Gasnikov // Legislation. - 2020. - No. 3. - pp. 36-42.
 5. Egorov, P.S. Preliminary agreement as a mandatory basis for concluding a civil contract / P.S. Egorov // In the collection: Interaction of science and society in the context of interdisciplinary research. Collection of articles of the International Scientific and Practical Conference. In 2 parts. Ufa, 2023. pp. 145-149.
 6. Malashin, M.P. Preliminary agreement as a type of civil law contracts, its history and modernity / M.P. Malashin // In the collection: Young researcher: challenges and prospects. Collection of articles based on the materials of the CLIX International Scientific and Practical Conference, 2020, pp. 28-32.
 7. Maryshev, Yu.V. The concept of a preliminary agreement and its place in the system of civil law contracts in the Russian Federation and foreign countries / Yu.V. Maryshev // Synergy of Sciences. - 2021. - No. 57. - pp. 193-204.
 8. Mulkiev, V.B. Comparative legal analysis of the equity participation agreement, preliminary agreement and escrow agreements / V.B. Mulkiev // Estimated contractual work in construction. - 2020. - No. 1. - pp. 48-52.
 9. Shapoval, O.Y. The relationship of the institute of negotiations on the conclusion of a contract with the construction of a preliminary contract / O.Y. Shapoval // Synergy of Sciences. - 2020. - No. 47. - pp. 296-306.