

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.1.53>

ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

Пастернак П.І.,

*аспірант Львівського державного університету
внутрішніх справ, адвокат.*

ORCID: 0009 0007 1812 9637

e-mail: p.pasternak.1984@gmail.com

Пастернак П.І. Поняття та особливості попереднього договору в цивільному праві.

Вказується, у чинному цивільному законодавстві України закріплюється розподіл цивільно-правових договорів на попередні та основні. Основними вважають договори, які безпосередньо спрямовані на виникнення прав та обов'язків між учасниками конкретного договору. Натомість попередніми слід вважати договори, сторони яких зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором (частина 1 статті 635 Цивільного кодексу України). Попередні договори слід відмежовувати від договорів про наміри, оскільки в останніх лише встановлюється намір сторін у майбутньому вступити у договірні відносини, без обов'язку укласти договір у майбутньому.

Однак практика застосування попередніх договорів свідчить про недостатнє врегулювання сфери укладення та застосування на практиці попереднього договору. Водночас укладення попереднього договору є поширеним у сфері придбання нерухомості, зокрема посвідчення попереднього договору за участю нотаріуса. Зазначимо, що цивільно-правовий договір – є основною підставою виникнення зобов'язально-правових відносин (зобов'язань), що встановлює певні суб'єктивні права і суб'єктивні обов'язки для сторін, які його уклали. Договір можна визначити як угоду двох або кількох осіб, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних правовідносин. Предметом договору завжди є певна дія, але ця дія може бути тільки правомірною. Якщо предметом договору буде неправомірна дія, тобто незаконна, то такий договір визнається недійсним. Договір вважається дійсним при дотриманні таких умов: законність дії; волевиявлення сторін; дотримання встановленої законом форми договору; правоздатність і дієздатність сторін. Головним елементом кожного договору є воля сторін, спрямована на досягнення певної мети, яка не суперечить закону.

Ключові слова: попередній договір, форма договору, істотні умови, укладення договору, правочин, види договорів, основні та попередні.

Pasternak P.I. The concept and features of a preliminary contract in civil law.

The current civil legislation of Ukraine stipulates the division of civil law contracts into preliminary and main ones. Contracts that are directly aimed at the emergence of rights and obligations between the participants of a specific contract are considered basic. Instead, contracts should be considered preliminary, the parties to which undertake to enter into a contract in the future (main contract) on the terms established by the previous contract (part 1 of Article 635 of the Civil Code of Ukraine) within a certain period of time (at a certain time). Preliminary contracts should be distinguished from contracts of intent, since in the latter only the intention of the parties to enter into contractual relations in the future is established, without the obligation to conclude a contract in the future. However, the practice of applying previous contracts indicates insufficient regulation of the scope of conclusion and application of the previous contract in practice. At the same time, the conclusion of a preliminary agreement is common in the field of real estate acquisition, in particular, the certification of a preliminary agreement with the participation of a notary. The possibility and procedure of concluding preliminary contracts are regulated by the Civil Code of Ukraine. The contract is the main basis for the emergence of civil legal obligations. It should be noted that a civil law contract is the main basis for the emergence of binding

legal relations (obligations), which establishes certain subjective rights and subjective duties for the parties who concluded it. A contract can be defined as an agreement between two or more persons aimed at establishing, changing or terminating civil legal relations. The subject of the contract is always a certain action, but this action can only be lawful. If the subject of the contract is an unlawful act, i.e. illegal, then such a contract is recognized as invalid. The contract is considered valid if the following conditions are met: legality of the action; manifestation of will of the parties; compliance with the form of the contract established by law; legal capacity and legal capacity of the parties. The main element of every contract is the will of the parties, aimed at achieving a certain goal that does not contradict the law.

Key words: preliminary agreement, form of agreement, essential terms, concluding an agreement, deed, types of agreements, main and preliminary.

Постановка проблеми. Цивільне законодавство України передбачає різні класифікації цивільно-правових договорів. Залежно від послідовності досягнення цілей сторін, договори поділяються на попередні та основні. На відміну від основних договорів, попередні мають організаційний характер і спрямовані саме на укладення в майбутньому основного договору. Відповідно до ст. 635 Цивільного кодексу України попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором.

При укладенні договору сторони є вільними у виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості, що визначено чинним законодавством (стаття 627 Цивільного кодексу України). Це положення закріплює один з найважливіших принципів договірної регулювання суспільних відносин – **принцип свободи договору**.

Стан опрацювання цієї проблематики були предметом дослідження С.М. Бервено, В.Ф. Зверховської, О.М. Клименка, С.В. Куліцької, В.В. Луця, Р.А. Майданика, О.В. Розгон, Ю.Є. Скакуна, І.В. Спасибо-Фатєєвої, С.Я. Фурси, Є.І. Фурси, О.Д. Чуєвої та ін. В судовій практиці також відсутній усталений підхід до наслідків неукладення основного договору та наслідків недотримання форми попереднього договору.

Метою статті є проаналізувати законодавство у сфері договірних зобов'язань, зокрема особливості укладення, істотні умови, а також прогалини у правовому регулюванні попереднього договору.

Виклад основного матеріалу. За загальним правилом вибір форми договору залежить від бажання осіб, що його укладають. Однак у ряді випадків закон вимагає, щоб договори були укладені в певній формі. Якщо для договору не встановлено такої форми, він вважається укладеним, поки поведінка осіб свідчить про їхню волю укласти договір. Мовчання визначається виявом волі укласти договір лише у випадках, передбачених законом. Усна форма допускається в договорах, що виконуються під час їх укладання, якщо інше не встановлено законом (наприклад, договір купівлі-продажу за готівку). Проста письмова форма застосовується в разі укладення договорів між юридичними особами, між фізичною та юридичною особою, крім договорів, що виконуються під час їх укладення. У простій письмовій формі укладаються й інші договори громадян між собою, якщо дотримання цієї форми вимагає закон (наприклад, договір майнового найму (оренди) між громадянами на строк понад одного року). Нотаріальне посвідчення письмових договорів обов'язкове у випадках, передбачених у законі. Таким чином, укладаються договір купівлі-продажу жилого будинку та деякі інші. Таке посвідчення здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення даної нотаріальної дії шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. На вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути посвідчений нотаріально.

Відповідно до статті 635 Цивільного кодексу України попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором. Законодавством не встановлені обмеження стосовно того, якому договору (про передачу майна, виконання робіт, надання послуг) може передувати попередній договір. Тому останній може бути використаний для укладення у майбутньому будь-якого виду договору. В силу попереднього договору сторони не мають права вимагати реального виконання зобов'язання, що впливатиме з основного договору (передати майно, виконати роботу тощо).

Більш детально врегульовано погодження істотних умов попереднього договору в Господарському кодексі України. Так, в ст. 182 Господарського кодексу зазначається, що попередній договір повинен містити умови, що дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови основного договору. Отже, у випадку відсутності погодження таких істотних умов основного договору в попередньому господарському договорі, такий договір буде вважатись неукладеним. В судовій практиці також переважає позиція необхідності погодження істотних умов основного договору у попередньому договорі. Так, у Постанові Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17 зазначається: «Основна правова мета попереднього договору полягає у виконанні ним двох функцій: 1) спонукання до укладення основного договору; 2) фіксації умов основного договору» [4].

Термін «попередній» щодо договору не означає незавершеності вияву волі сторін (як це має місце стосовно виразу «попередні переговори»), а лише вказує на те, що за договором, який відбувся, має слідувати інший - основний договір. Таким чином, необхідно розрізняти два договори між сторонами. Перший, уже укладений, встановлює зобов'язання укласти у майбутньому інший, основний, договір, яким сторони мають на увазі встановити основне господарське правовідношення. Саме цей головний договір повинен привести до господарської мети, заради якої встановлюються юридичні відносини між сторонами.

За правилами частини 1 статті 635 Цивільного кодексу України, попередній договір укладається у формі, передбаченій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, - у письмовій формі. Враховуючи, що за загальним правилом господарські договори повинні укладатися письмово, попередні договори, спрямовані на укладення у майбутньому господарських договорів, також повинні мати письмову форму. У разі недодержання письмової форми попереднього договору мають застосовуватися правила статті 218 Цивільного кодексу України, а саме, правові наслідки недодержання вимоги щодо письмової форми правочину. Для того, щоб попередній договір вважався *укладеним*, щоб його можна було кваліфікувати саме як договір (дво- або багатосторонній правочин), у ньому повинні міститися всі істотні умови майбутнього основного договору (умови про предмет договору, умови, визначені законом як істотні або які є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди). Сторони можуть узгодити види забезпечення виконання зобов'язання з попереднього договору, передбачені статтею 546 Цивільного кодексу України. Якщо сторони вважатимуть за необхідне змінити істотні умови майбутнього договору, то це можливо шляхом внесення за їх взаємною згодою змін до попереднього договору чи до основного договору під час або після його укладення.

Оскільки законодавством не передбачено інше, попередні договори можуть бути укладені тільки за вільним волевиявленням сторін, через що загальний порядок укладення господарських договорів, встановлений статтею 181 Господарського кодексу України, не застосовується. Попередні договори не можуть укладатися у примусовому порядку за рішенням суду. Загальний порядок укладання попередніх договорів підпорядковується правилам глави 53 Цивільного кодексу України. Попередній договір трансформується в основний договір, як правило, за взаємною згодою сторін. Таким чином проект основного господарського договору може бути складений будь-якою стороною у договорі і надісланий іншій. Слід враховувати, що попередній договір та основний договір мають різну спрямованість. За наявності узгоджених істотних умов основного договору, викладених у попередньому договорі, проект основного господарського договору буде відрізнятися своїм предметом. З укладенням основного договору попередній договір втрачає чинність: основний договір повинен вважатися таким, що замінив собою попередній договір та скасував або змінив всі ті умови, на яких сторони бажали укласти договір, але котрі за їх взаємною згодою не знайшли місця в основному договорі. Це стосується і тих випадків, коли сторони уклали основний договір на дещо інших, ніж у попередньому договорі, умовах. Оскільки строк дії зобов'язання суб'єкта господарювання укласти основний господарський договір обмежений одним роком, право сторони вимагати в судовому порядку трансформації попереднього договору в основний також може бути реалізоване протягом цього строку.

Згідно з частиною 2 статті 635 Цивільного кодексу України, сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства. У разі коли сторони не вчинили будь-яких дій, спрямованих

на укладення основного договору до закінчення передбаченого для його укладення строку, зобов'язання укласти основний договір припиняється. З припиненням цього зобов'язання будь-яка із сторін попереднього договору не має права в судовому порядку вимагати укладення основного договору, сплати неустойки, якою забезпечувалося виконання попереднього договору

При укладанні попереднього договору необхідно погодження всіх його істотних умов, до яких належать всі істотні умови основного договору, оскільки відсутність хоча б однієї з істотних умов майбутнього договору виключає можливість кваліфікувати відносини між сторонами як договірні. Угоди про наміри, протоколи про наміри тощо не є договорами і не породжують зобов'язання укласти у майбутньому основний договір. Але при тлумаченні документів, що мають таку назву, слід звертати увагу на їх зміст: за наявності істотних умов основного договору сама лише назва такого документа (угода про намір, протокол про намір) не впливає на визнання його попереднім договором. Правила тлумачення змісту правочину та умов договору викладено відповідно у статтях 213 та 637 Цивільного кодексу України.

Так, наприклад, О. Чуєва стверджує, що попередній договір «не впливає на правовий режим майна, яке буде предметом основного договору. У зв'язку з цим укладання попереднього договору щодо чужого майна, майбутнього або іншого майна, на яке сторона не володіє необхідним юридичним титулом, не призводить до його нікчемності. Навпаки, конструкція попереднього договору розрахована саме на такі випадки та сприяє швидкому входженню майна в цивільний правообіг» [2, с. 1].

Предметом попереднього договору, на думку Ю.Є. Скакуна, є дії сторін попереднього договору, спрямовані на укладення основного договору [3, с. 242].

Більш детально врегульовано погодження істотних умов попереднього договору в Господарському кодексу України України. Так, в ст. 182 Господарського кодексу, зазначається, що попередній договір повинен містити умови, що дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови основного договору. Отже, у випадку відсутності погодження таких істотних умов основного договору в попередньому господарському договорі, такий договір буде вважатись неукладеним. В судовій практиці також переважає позиція необхідності погодження істотних умов основного договору у попередньому договорі. Так, у Постанові Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17 зазначається: «Основна правова мета попереднього договору полягає у виконанні ним двох функцій: 1) спонукання до укладення основного договору; 2) фіксації умов основного договору» [4].

Як правило, будь-який договір може бути змінений або розірваний лише за згодою його сторін. У цьому відбивається принцип свободи договору, адже учасники цивільного обороту є вільними не тільки у вирішенні питань щодо укладення договору, вибору виду договору й визначення його умов. Зміна або розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї сторони або в разі односторонньої відмови від договору мають місце, якщо тільки це прямо передбачено в конкретному договорі або в законі щодо даного виду договору. Як бачимо, у цих випадках тільки одна зі сторін договору бажає його зміни або розірвання, друга ж сторона не дає на це згоди. Як правило, одна зі сторін договору звертається до суду з вимогою про зміну або розірвання договору в разі його істотного порушення другою стороною. Істотним вважається таке порушення стороною договору, якщо внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Критерій істотності порушення договору має оціночний характер.

Специфіка порядку зміни або розірвання договору у випадку односторонньої відмови від нього полягає в тому, що сторона, яка виявила бажання відмовитися від договору, не звертається до суду, а лише повідомляє другу сторону про відмову від договору. Друга ж сторона набуває права оспорити таку відмову від договору в судовому порядку. Одностороння відмова від договору можлива тільки у випадках, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом.

Висновки. Аналізуючи норми Цивільного та Господарського кодексів України, щодо сфери застосування попередніх договорів, можна визначити наступне: 1) попередній договір недостатньо детально врегульований в цивільному законодавстві України; 2) підлягає уточненню перелік істотних умов попереднього договору, якими мають бути предмет та інші істотні умови основного договору, наслідком відсутності яких буде визнання такого договору неукладеним; 3) Цивільним кодексом не передбачено недотримання простої письмової форми попереднього договору як недійсність, отже будуть застосовуватись наслідки, передбачені ст. 218 Цивільного кодексу України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 4-ге вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2017.
2. Чуєва О. Попередній договір. Практичний аспект. *Юридичний радник*. № 6(78), грудень 2014. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/poperedniy-dogovir-praktichniy-aspekt/>.
3. Скакун Ю.Є. Зміст попереднього договору. *Форум права*. 2007. № 3. С. 241–244. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2007-3/07sjezpd.pdf>.
4. Постанова Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83087004>.
5. Постанова Верховного Суду від 17 листопада 2021 р. у справі № 172/1159/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101240426>.
6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
7. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>.
8. Господарський України від 16 січня 2003 р. № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
9. Новохатська Я.В. Цивільно-правовий договір як регулятор цивільних відносин. Цивільне право і цивільний процес; господарське право. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2015, С. 88–94.
10. Договірне право в умовах ринкової економіки: Конспект лекцій. За заг. ред. І.В. Жилінкової, В.І. Борисової. Харків: Нац. юрид. акад. України, 2008.
11. Окремі види договорів у сучасному законодавстві України: колективна : монографія / за заг. ред. О.С. Кізлової, О.С. Кужко, Л.В. Діденко. Одеса: Айс-Принт, 2017. С. 135.
12. Договірне право України. К.: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.