

УДК 347.44

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.4.42>

СПІВВІДНОШЕННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ ТА ПРОТОКОЛУ ПРО НАМІРИ: ЮРИДИЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ТА СУДОВА ПРАКТИКА

Пастернак П.І.,

аспірант Львівського державного університету внутрішніх справ,

ORCID: 0009 0007 1812 9637

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

Пастернак П.І. Співвідношення попереднього договору та протоколу про наміри: юридичне значення та судова практика.

Вказується, інститут попередніх договорів в сучасній юридичній практиці використовується досить широко, проте в той же час правове регулювання цих правовідносин досить суперечливе, що породжує виникнення суперечок відносно їх укладення, виконання і припинення. Договір є основною підставою виникнення цивільно-правових зобов'язань. Адже, договір це домовленість двох або більше сторін, спрямованих на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Відзначено, принцип свободи договору є одним з провідних у зобов'язальних відносинах та є однією з фундаментальних засад цивільно-правового принципу диспозитивності, через який суб'єкти цивільного права набувають і здійснюють свої цивільні права вільно, на свій розсуд. У загальному зміст свободи договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Отже, зміст даного принципу проявляється, зокрема, у свободі особи вільно вступати у договірні відносини; самостійно обирати контрагента; самостійно визначати структуру і вид договірних зобов'язань. Даний принцип існує і на всіх стадіях виникнення, зміни та припинення договору, кожній з яких притаманні свої елементи свободи договору. Поняття договір застосовується у всіх галузях права, зокрема в господарському, трудовому, сімейному, проте особливе місце посідає у цивільному праві України.

Підкреслено, попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором. Отже, це дає можливість зробити висновок, що відсутні будь-які обмеження щодо виду або предмету договору, який можуть зобов'язатися укласти сторони у майбутньому на підставі попереднього договору, тому така домовленість може бути досягнута сторонами щодо будь-яких договорів: про відчуження нерухомого чи рухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, надання послуг, виконання робіт, надання майна в оренду тощо. При цьому необхідно чітко прописувати, що попередній договір є саме таким, оскільки, договір про наміри (протокол про наміри тощо), якщо в ньому немає волевиявлення сторін щодо надання йому сили попереднього договору, не вважається попереднім договором. Щодо практичної доцільності укладання попереднього договору купівлі-продажу, то це може мати місце коли, наприклад, з будь-яких причин не може бути відразу укладено основний договір.

Ключові слова: попередній договір, протокол про наміри, свобода договору, основний договір, зміст договору, цивільні правовідносини.

Pasternak P.I. The relationship between a preliminary agreement and a protocol of intentions: legal significance and judicial practice.

The institute of preliminary contracts in modern legal practice is used quite widely, but at the same time the legal regulation of these legal relations is quite controversial, which gives rise to disputes regarding their conclusion, execution and termination. A contract is the main basis for the emergence of civil legal obligations. After all, a contract is an agreement between two or more parties aimed at establishing, changing or terminating civil rights and obligations.

The principle of freedom of contract is one of the leading ones in binding relations and is one of the fundamental principles of the civil law principle of dispositivity, through which subjects of civil law acquire and exercise their civil rights freely, at their own discretion.

In general, the content of freedom of contract is made up of conditions (clauses) determined at the discretion of the parties and agreed upon by them, and conditions that are mandatory in accordance with acts of civil law. Thus, the content of this principle is manifested, in particular, in the freedom of a person to freely enter into contractual relations; to independently choose a counterparty; independently determine the structure and type of contractual obligations.

This principle also exists at all stages of the origin, change and termination of the contract, each of which has its own elements of freedom of contract. The concept of a contract is used in all branches of law, in particular in economic, labor, family, but it occupies a special place in the civil law of Ukraine.

A preliminary contract is a contract in which the parties undertake, within a certain period (at a certain time), to conclude a contract in the future (the main contract) on the terms established by the preliminary contract. Therefore, this allows us to conclude that there are no restrictions on the type or subject of the contract that the parties may undertake to conclude in the future on the basis of the preliminary contract, therefore such an agreement can be reached by the parties regarding any contracts: on the alienation of immovable or movable property, an object of unfinished construction, future real estate, the provision of services, the performance of work, the provision of property for rent, etc. At the same time, it is necessary to clearly state that a preliminary contract is just that, since a contract of intent (protocol of intent, etc.), if it does not contain an expression of the parties' will to grant it the force of a preliminary contract, is not considered a preliminary contract.

Regarding the practical feasibility of concluding a preliminary contract of sale, this may occur when, for example, the main contract cannot be concluded immediately for any reason.

Key words: preliminary agreement, protocol of intent, freedom of contract, main agreement, content of the agreement, civil legal relations.

Постановка проблеми. Інститут попередніх договорів в сучасній юридичній практиці використовується широко, однак у той же час правове регулювання даних правовідносин породжує виникнення великої кількості суперечок щодо їх укладання, виконання та припинення. Судова практика, яка аналізується, стосується саме цих питань і, перш за все, форми попереднього договору.

Укладення попередніх договорів передбачається стаття 635 Цивільного кодексу України, а в сфері, на яку поширюється чинність Господарського кодексу, – стаття 182 Господарського кодексу України. До прийняття нового Цивільного і Господарського кодексів правова конструкція попереднього договору прямо законодавством не визнавалась, але і не заборонялась.

Цивільний кодекс залишає на розсуд сторін строк, протягом якого (після укладення попереднього договору) має бути укладений основний договір, але допускає встановлення законом обмеження щодо строку (терміну), в який має бути укладений основний договір на підставі попереднього договору.

Господарський кодекс України встановлює, що суб'єкт господарювання зобов'язується у певний строк, але не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору, укласти основний господарський договір на умовах, передбачених попереднім договором.

Мета дослідження. Метою статті є спроба цілісного, комплексного підходу співвідношення попереднього договору та протоколу про наміри, окреслити зміст та юридичне значення таких видів договорів, також здійснення аналізу судової практики.

Стан опрацювання проблематики. Серед науковців, які займалися дослідженням питання договірних зобов'язань, зокрема цивільно-правових договорів: Луць В.В, Новохатська Я.В., Беляневич О.В., Дзера О.В., Спасибо-Фатеева І.В. та ін.

У 2016 році опублікована стаття О. Регурецької «Попередній договір та протокол про наміри у підприємницькій діяльності», в якій авторка виокремила ознаки попереднього договору [2].

У 2022 році опублікована стаття С. Вавженчука «Основні та попередні договори». В якій автором сформовано визначення основного договору, за яким він розглядається як домовленість сторін, що спрямована на виникнення у них прав та обов'язків стосовно зміни правового режиму матеріальних та нематеріальних благ; на основі виокремлених ознак попереднього договору сформульовано визначення попереднього договору, за яким він розглядається як немайновий договір, за яким породжується зобов'язання сторін укласти договір у майбутньому [3].

У 2023 році опублікована стаття І. Дзери «Прогаляни у правовому регулюванні попереднього договору». В якій автор здійснив порівняльний аналіз попереднього договору із законодавством Польщі, Молдови, Литви. У висновках зазначено, що попередній договір є консенсуальним, двостороннім та безвідплатним договором; чинне законодавство не передбачає можливості відплатності попередніх договорів, тому жодних платежів (гарантійних, забезпечувальних чи авансових) за ними сплачуватись не може [4].

Виклад основного матеріалу. За своєю правовою природою попередній договір не є різновидом будь-якого виду цивільно-правових чи господарських договорів. Зміст і сутність правовідносин, що виникають із попереднього договору, відрізняють його від усіх інших угод. Його головною особливістю є те, що він регулює не майнові (матеріальні), а організаційно-правові відносини сторін. 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.

Як зазначає Новохатська Я.В. «домовленість становить собою єдність суб'єктивного елемента – волі, та об'єктивного елемента – виявлення волі». Вільне волевиявлення учасників договірних відносин є одним із проявів свободи договору як одного із принципів цивільного законодавства [5].

Відповідно до статті 3 Цивільного кодексу України «однією із загальних засад цивільного законодавства України є свобода договору».

Основний договір має бути укладений на умовах, встановлених попереднім договором. При цьому абзац третій частини 1 статті 635 Цивільного кодексу України допускає, щоб не всі істотні умови основного договору були погоджені в попередньому договорі. Обов'язковим є лише встановлення в попередньому договорі порядку погодження істотних умов основного договору, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства.

Попередній договір укладається в формі, що встановлена для основного договору. Із абзацу четвертого частини 1 статті 635 Цивільного кодексу України можна зробити висновок про те, що попередній договір не може бути укладений в усній формі. Але порушення вимоги про форму попереднього договору тягне його недійсність (нікчемність) тільки відповідно до загальних правил. У решті випадків наступають наслідки, якщо правочин, для якого законом встановлена його недійсність у разі недодержання вимоги щодо письмової форми, укладений усно і одна із сторін вчинила дію, а друга сторона підтвердила її вчинення, зокрема шляхом прийняття виконання, такий правочин у разі спору може бути визнаний судом дійсним.

Цивільний кодекс не встановлює будь-яких особливостей укладення попередніх договорів. Це означає, що попередні договори мають укладатись відповідно до загальних правил укладення цивільно-правових договорів. Щодо попередніх господарських договорів встановлено, що до їх укладення не застосовуються загальний порядок укладення господарських договорів. Відносини щодо укладання попередніх договорів у сфері дії Господарського кодексу регулюються Цивільним кодексом України. Тут маються на увазі не особливості укладення господарських договорів, а особливості, що стосуються попередніх договорів, тобто встановлені статтею 182 Господарського кодексу України.

Порушення сторонами своїх зобов'язань, що ґрунтуються на попередньому договорі, може тягти наслідки, передбачені законом або договором. Зокрема, сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення основного договору на підставі попереднього договору, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням укладення основного договору.

Отже, у попередньому договорі сторони мають зафіксувати умови основного договору або визначити порядок їх погодження при укладенні основного договору, за винятком випадків, коли такий порядок встановлений актами цивільного законодавства, у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Посвідчення попереднього договору належати до компетенції нотаріусів та консульських установ [6]. Посадові особи органів місцевого самоврядування не має право посвідчувати попередній договір.

Юридична практика визначає, що основний договір укладається в письмовій формі і нотаріально посвідчується, то попередній договір також укладається у письмовій формі і нотаріально посвідчується. Така позиція відображена не тільки у цивільному законодавстві України, але у судовій практиці.

Зокрема у пп. 34; 35 Інформаційного листа Вищого господарського суду України (ВГСУ) № 01-8/211 від 7 квітня 2008 р. «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» зазначено: згідно з частиною третьою статті 635 Цивільного кодексу України сторона, яка уклала попередній договір, може направити другій стороні пропозицію про укладення основного договору, а згідно з частиною третьою статті 182 Господарського кодексу України – проект договору. Виходячи зі змісту частини другої статті 638 Цивільного кодексу України, якою встановлено, що договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною, поняття «пропозиція про укладення договору» та «проект договору» є рівнозначними.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Аналіз змісту попереднього договору (справа № 17-05/5026/275/2012, 07.03.17) дав підстави для висновку, що він містить зобов'язання сторін про укладення у визначений ними час договору купівлі-продажу в майбутньому на умовах, встановлених попереднім договором, також сторони обумовили предмет майбутнього договору купівлі-продажу, його ціну та інші істотні умови основного договору, в тому числі і умову про зобов'язання укласти основний договір. Проте, цей попередній договір не був посвідчений нотаріально. Таким чином підписаний сторонами попередній договір в розумінні статті 635 Цивільного кодексу України є неукладений, оскільки сторонами не дотримано обов'язкової нотаріальної форми для договорів купівлі - продажу нерухомого майна, укладення якого сторони обумовили в майбутньому. Отже у боржника відсутнє зобов'язання на укладення основного договору купівлі-продажу нежитлового приміщення.

Постанова Верховного Суду України від 21 квітня 2021 року, справа № 607/15301/18, згідно з частиною першою статті 628 Цивільного кодексу України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Відповідно до статті 635 ЦК 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. Попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору, а якщо форма основного договору не встановлена, – у письмовій формі. 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. Зобов'язання, встановлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку (у термін), встановленого попереднім договором, або якщо жодна із сторін не направить другій стороні пропозицію про його укладення.

Відповідно до частини першої статті 631 Цивільного кодексу України строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору. Таким чином, будь-які зміни умов попереднього договору можуть бути погоджені сторонами виключно у межах строку дії договору.

Судовою практикою сформовано неоднаковий підхід щодо питання визнання права власності як правового наслідку порушення попереднього договору щодо укладення договору купівлі-продажу нерухомості, за умовами якого сторони домовились у визначений термін укласти основні договори (купівлі-продажу квартир).

Окремі суди дійшли висновку, що сплата повної вартості квартир, передання майбутнім відчужувачем спірного майна набувачеві, прийняття й фактичне володіння та користування останнім квартирами є підставою для визнання за покупцем права власності (ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 25.09.2014 у справі № 6-25337ск14).

Відповідно до вимог статей 635; 657 Цивільного кодексу України, попередній договір купівлі-продажу квартири має бути укладений у письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням, оскільки попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору». І, до речі, у своїх висновках Верховний Суд України послідовний - як відзначається ще в одному його рішенні, від 26.11.2008, «договір купівлі-продажу земельної ділянки у відповідності до вимог статті 657 Цивільного кодексу України має бути укладений у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Відповідно, і попередній договір купівлі-продажу земельної ділянки має бути нотаріально посвідчений».

Цивільний кодекс України не містить положення щодо договору (протоколу) про наміри. У такий спосіб, договір (протокол) про наміри може мати юридичну силу та наслідки правочину, за наявності у його тексті всіх істотних для певного виду договорів умов. Договір повинен характеризуватися такими основними ознаками: взаємне волевиявлення сторін, тобто повинна виявлятися воля не однієї особи (сторони), а двох і більше; договір спрямований на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, тобто договір спрямований на встановлення відповідних цивільно-правових наслідків. Необхідно також зазначити, що якщо основний договір не укладений протягом року після укладення попереднього, попередній договір і всі зобов'язання по ньому втрачають силу. При цьому слід врахувати, що протокол про наміри не тотожний попереднім договором. Тому в тексті договору варто чітко вказати, що цей договір має силу попереднього договору. В іншому випадку така угода не буде вважатися попереднім договором, а значить, не буде тягти за собою наслідки, які зобов'язують до укладення в майбутньому основного договору.

Висновки. Цивільний кодекс України містить законодавче закріплення тільки конструкції попереднього договору. Схоже правило існує і в підприємницькому середовищі – згідно з попереднім договором, суб'єкт господарювання зобов'язується у певний строк, але не пізніше року з моменту укладення попереднього договору, укласти основний договір на умовах, передбачених попереднім договором. Таким чином, попередній договір породжує у сторін обов'язок укласти відповідний основний договір в майбутньому.

Від даного випадку слід відрізнити підписання сторонами різного роду меморандумів, протоколів про наміри. Згідно з аналогічними нормами Цивільного і Господарського кодексів України, угода сторін про наміри не визнається попереднім договором і не породжує юридичних наслідків. Тобто, практика застосування подібної форми взаємин сторін повинна обмежуватися найпершими етапами переговорного процесу, коли сторони тільки планують вступити в певний вид договірних стосунків і фіксують основні принципи майбутньої взаємодії без узгодження конкретних істотних умов передбачуваного договору. Подібні угоди не мають характеру обов'язкових для сторін, і їх подальше виконання залежить лише від дійсних намірів і реального бажання сторін укласти відповідний договір.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Регурецька О. Попередній договір та протокол про наміри у підприємницькій діяльності. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2016. № 6. С. 52–61.
3. Вавженчук С. Основні та попередні договори. *Публічне право*, № 1 (45) (2022). С. 100–108.
4. Дзера І.О. Прогалини у правовому регулюванні попереднього договору. *Юридичний науковий електронний журнал*, № 10/2023. С. 86–91.
5. 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.
6. Закон про нотаріат. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 1993, № 39, ст. 383. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.
7. Цивільний кодекс України №435IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
8. Господарський кодекс України №436IV від 16.01.2003 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/card/436-15>.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. К.: Юрінком Інтер, 2013. Т. I. 832 с.
10. Лист Вищого господарського суду № 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» від 7 квіт. 2008. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08.
11. Постанова Верховного Суду України від 21 квітня 2021 року, справа № 607/15301/18. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=96631604&red=1000035076398a4ba1a3bb75da001a8aa86976&d=5>.
12. Скаун Ю.Є. Зміст попереднього договору. *Право України*. 2007. № 5.

13. Договірне право України. К.: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
14. 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.
15. Договірне право в умовах ринкової економіки: Конспект лекцій. За заг. ред. І.В. Жилінкової, В.І. Борисової. Харків: Нац.юрид.акад. України, 2008.