

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
Институт права, социального управления и безопасности
Кафедра гражданского права

Н.В. Кузнецова, А.А. Коренева

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

Учебно-методическое пособие



Ижевск
2023

УДК 347.44(075.8)
ББК 67.404.201.4я73
К891

Рекомендовано к изданию Учебно-методическим советом УдГУ

Рецензент: канд. юрид. наук, доцент, доцент каф. теории и истории гос-ва и права ИПСУБ ФГБОУ ВО «УдГУ» Л.П. Лапшина

Кузнецова Н.В., Коренева А.А.

К891 Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров : учеб.-метод. пособие : [Электрон. ресурс]. – Ижевск : Удмуртский университет, 2023. – 55 с.

В настоящем учебно-методическом пособии изложены вопросы о понятии и видах обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров, дан анализ наиболее часто встречающихся в гражданском обороте обязательных оснований заключения договоров. После каждой главы сформулированы вопросы. Для закрепления знаний предложены задачи и задания по изучаемой теме.

Пособие предназначено для обучающихся всех направлений и специальностей всех форм обучения, изучающих учебные дисциплины «Гражданское право», «Судебная практика по гражданским делам».

УДК 347.44(075.8)
ББК 67.404.201.4я73

© Н.В. Кузнецова, А.А. Коренева, 2023
© ФГБОУ ВО «Удмуртский
государственный университет», 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Глава 1. Понятие и виды обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров.....	5
§ 1.1. Понятие и сущность обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров.....	5
§ 1.2. Виды обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров	9
Вопросы по теме главы.....	13
Глава 2. Односторонне обязывающие основания заключения гражданско- правовых договоров	14
§ 2.1. Опцион как обязательное основание заключения договора.....	14
§ 2.2. Квалификация договора как публичного – обязательное основание заключения договора	21
Вопросы по теме главы.....	27
Глава 3. Двусторонне обязывающие основания заключения гражданско- правовых договоров	28
§ 3.1. Предварительный договор как обязательное основание заключения договора	28
§ 3.2. Результаты торгов как обязательное основание заключения гражданско-правового договора.....	34
Вопросы по теме главы.....	43
Методические указания по решению задач.....	44
Задачи	44
Задания	47
Дополнительные задачи в рамках самостоятельной работы.....	47
Список литературы.....	50

ВВЕДЕНИЕ

Договор в гражданском праве является одним из наиболее часто встречающихся оснований возникновения гражданско-правовых обязательств. На договорные обязательства в полной мере распространяется принцип свободы договора, предусматривающий свободу заключения договора, формирования его условий, юридическое равенство сторон при формировании условий договора и др. (ст. 421 ГК РФ). Однако абсолютной свободы не может быть ни в одной сфере деятельности, в том числе ее нет и в договорных отношениях. Одним из способов ограничения договорной свободы является установление законодательством обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров. Вопрос об обязательных основаниях заключения договора в гражданском праве недостаточно изучен, в учебной литературе ему не уделяется должное внимание, поэтому настоящее учебное пособие позволит обучающимся получить более глубокие знания по данному вопросу.

В настоящем учебно-методическом пособии изложены вопросы о понятии и видах обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров. Необходимо обратить внимание на общие и специальные, односторонне обязывающие и двусторонне обязывающие обязательные основания, основания, предусмотренные законом и соглашением сторон, возмездные и безвозмездные обязательные основания заключения договора. Также в данном учебно-методическом пособии дан анализ наиболее часто встречающихся в гражданском обороте обязательных оснований заключения договоров. Во второй главе изложены положения об односторонне обязывающих обязательных основаниях заключения договоров, таких как: квалификация определенного договора как публичного, опцион на заключение договора. При изучении данного вопроса необходимо обратить внимание на проблемные вопросы применения законодательства об обязательном заключении договора определенными субъектами, а также на разъяснения судебной практики по данным проблемным вопросам.

Учебно-методическое пособие содержит раздел, посвященный двусторонне обязывающим основаниям заключения гражданско-правовых договоров, таким как: предварительный договор, победа на торгах при заключении договора таким способом. Необходимо обратить внимание на правила о предварительном договоре, отличие его от рамочного договора, возможность квалификации предварительного договора как договора купли-продажи будущей недвижимой вещи, способы защиты прав контрагентов по предварительному договору и срок обращения в суд с иском о понуждении к заключению основного договора.

После каждой главы сформулированы вопросы, ответы на которые позволят оценить усвоение обучающимися соответствующих вопросов.

Для закрепления знаний об обязательных основаниях заключения гражданско-правовых договоров предложены задачи, решение которых поможет понять правильность применения положений законодательства при рассмотрении соответствующих споров.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОСНОВАНИЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

§ 1.1. Понятие и сущность обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров

Договором в гражданском праве признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. По своей правовой природе соглашение является добровольным волеизъявлением участников гражданских правоотношений. Граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. То есть стороны договора – участники гражданских правоотношений вправе самостоятельно решить с кем и когда заключить договор, на каких условиях и заключать ли его вообще. Однако в некоторых случаях для участников гражданского оборота законом может быть предусмотрена обязанность заключить определенный договор.

Российский правовед Иосиф Покровский отмечал, что всякий договор является осуществлением частной автономии, осуществлением той активной свободы, которая составляет необходимое предположение самого гражданского права. Вследствие этого верховным началом во всей этой области является принцип договорной свободы. Принцип свободы договора считался «верховным началом» гражданского права и «краеугольным камнем современного гражданского строя», вместе с тем очевидно, что некоторые ограничения принципа договорной свободы неизбежны, и весь вопрос заключается только в том, как далеко они могут идти и в каких терминах они могут быть выражены. Это, по мнению И.А. Покровского, чрезвычайно трудная проблема – быть может, одна из самых труднейших проблем всего гражданского права.

Ограничение свободы договора русские цивилисты начала XX в. выделяли в качестве базовой тенденции развития договорного права. Г.Ф. Шершеневич указывал на то, что «безграничная свобода договора, считавшаяся необходимым и основным условием гражданского быта, а также базовым принципом законодательной политики, все более стесняется под влиянием общественного интереса». Развитие капитализма обусловило тогда и растущую роль экономических интересов, которые и сегодня диктуют потребность в комплексном, междисциплинарном анализе вопросов ограничения свободы договора как многогранного явления, отдельные стороны которого по традиции вырабатываются в деловом обороте, а уже затем закрепляются в законе или прецедентном праве.

Статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гласит, что понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством¹. Кодекс не содержит перечня обязательных оснований заключения договора, однако перечисляет все возможные источники таких оснований, их три: нормы ГК РФ, положения других Федеральных законов и добровольно принятые стороной (сторонами) обязательства по заключению договора.

В законодательстве Российской Федерации не дано определение обязательных оснований заключения гражданско-правового договора, не сформулировано оно и в теории гражданского права. Для определения понятия обязательных оснований заключения гражданско-правового договора необходимо выявить и сформулировать их существенные черты.

Следует отметить, что хоть обязанность по заключению договора возникает в настоящем времени, т.е. как только обстоятельства, предусмотренные в законе или договоре, возникают и складываются в объективной реальности, заключение договора предполагается и гарантируется в будущем, пусть даже и не столь отдаленном. Таким образом, само по себе существование некоторых обстоятельств не означает одномоментное заключение такого договора. Если контрагент обязанной стороны не предпримет активных действий и не прибегнет к защите своих прав, договор не будет заключен, права и обязанности не возникнут и он, разумеется, не сможет требовать исполнения такого договора.

Заключением договора признается достижение сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора в порядке, предусмотренном законодательством, а значит обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение обязательства по заключению договора, предполагают и наличие определенности и о виде, и об условиях договора. Как правило, эту определенность обеспечивает закон или подзаконные нормативные акты, либо же соглашение сторон, достигнутое ранее.

Кроме того, необходимо проанализировать вопрос о том, кто такие субъекты гражданских правоотношений, у которых может возникнуть обязанность по заключению договора. Законодательство Российской Федерации не устанавливает каких-либо ограничений по субъектному составу лиц, для которых в тех или иных случаях заключение договора может стать обязанностью. Следовательно, такая обязанность может возникнуть как у юридических, так и у физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32 ; СПС «КонсультантПлюс».

Кроме того, обязанность по заключению договора может возникнуть как у одной из сторон договора, так и у обеих сторон сразу.

Итак, признаки обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров следующие:

- 1) основаны на законе;
- 2) возникают при наличии определенных обстоятельств объективной реальности;
- 3) влекут возникновение обязанности по заключению договора;
- 4) могут относиться к одной или обеим сторонам договора;
- 5) предполагают заключение не абстрактного, любого договора, а его определенного вида и на определенных условиях.

Наиболее точное определение обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров предложено Н.В. Кузнецовой: «Обязательные основания заключения представляют собой конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы гражданского права связывают возникновение обязанности одной или обеих сторон в будущем на определенных условиях заключить определенный гражданско-правовой договор»².

Следовало бы дополнить ст. 445 Гражданского кодекса РФ (ПП о свободе договора) следующими словами: «Настоящим Кодексом или иными законами могут быть предусмотрены обстоятельства, влекущие возникновение обязанности одной или обеих сторон в будущем на определенных условиях заключить определенный гражданско-правовой договор».

Из нормы ст. 421 ГК РФ и из самой сути обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров очевидно, что наличие в законодательстве таких оснований ограничивает свободу договора.

Ограничение договорной свободы возможно в силу закона и договора. При этом ограничение свободы договора предопределяется конституционным характером данного принципа, который означает, что данное благо (свобода) может быть ограничено федеральным законом лишь в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции РФ)³. Свобода договора не может быть абсолютной, в развитом государстве она должна иметь определенные границы⁴. Данное утверждение находит свое отражение и в судебной

² Кузнецова Н.В. Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов. 2016. 241 с.

³ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. 1993. № 237; 2020. № 55.

⁴ Луценко С.И. Свобода договора (толкование через волеизъявление): пределы дискреции // Современное право. 2014. № 4. С. 63–66.

практике. Так, Арбитражный Суд Московского округа указал, что «свобода договора не является безграничной и не исключает разумности и правомерности его условий»⁵.

М.И. Брагинский полагал, что обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров можно отнести к позитивным ограничениям договорной свободы. Исходя из целей регулирования, ограничение свободы договора применяется для защиты охраняемых законом интересов слабой стороны договора либо интересов третьих лиц, публичных интересов либо недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон, а также в целях поддержания свободной конкуренции и предотвращения злоупотребления доминирующим положением на рынке.

Стороны, хотя и свободны, но должны учитывать последствия своих действий. Речь идет о возможном нарушении прав третьих лиц, кредиторов, акционеров и пр. Ограничение свободы изменения договора возможно, когда договор прямо или косвенно затрагивает интересы третьих лиц, не являющихся его сторонами. Кроме того, ограничение свободы сторон договора в отношении заключения соглашений об изменении договора есть существенный элемент превентивной гражданско-правовой защиты интересов более уязвимой стороны.

По общему правилу, стороны имеют возможность реализовать свою волю при заключении договора путем установления условий договора по своему усмотрению (принцип свободы договора). Признание частной свободы при вступлении в договорное отношение проявляется в двух основных моментах. Во-первых, за лицом признается возможность самостоятельно решить, вступать или не вступать в договорное правоотношение. Во-вторых, если было принято решение о вступлении в договорное отношение, то за лицом признается возможность самостоятельно определить параметры (условия) будущего правоотношения, а также выбрать контрагента, с которым оно желает заключить соглашение.

Установленные сторонами условия не должны противоречить действующему законодательству (ч. 2 ст. 1, п. 1 ст. 10 ГК РФ). Презюмируется, что стороны при заключении договора действуют разумно и добросовестно. Превышение пределов свободы договора квалифицируется как злоупотребление правом и представляет собой неправомерное действие⁶.

Ограничение принципа свободы договора является необходимым в силу различных факторов. Во-первых, для упрощения системы договорных правоотношений. Во-вторых, свобода договора не может быть безграничной, поскольку

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 октября 2018 г. № Ф05–17762/18 по делу № А40–223942/2017 // СПС «Гарант».

⁶ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2018 по делу № А65-28716/2017. URL: <https://www.law.ru/>

её безграничность может привести к злоупотреблению правом и повсеместной асимметрии гражданских правоотношений. Один из основных сдерживающих механизмов свободы договора является *ex ante* модель. Смысл такой модели ограничения заключается в установлении государством императивных норм (прямых предписаний закона), которые ограничивают определённые формы поведения в договорном праве. Как отмечалось, законодатель не может запретить всё, что нужно запретить. Следовательно, суды имеют возможность толкования той или иной нормы гражданского законодательства в качестве императивной или диспозитивной.

В научной литературе существуют несколько классификаций ограничения свободы договора:

- ограничения свободы заключать или не заключать договор (включая ограничения свободы выбора контрагента);
- ограничения свободы выбора вида заключаемого договора (включая ограничения заключать непоименованный или смешанный договор);
- ограничения свободы в определении условий договора по своему усмотрению.

Поскольку обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров охватывают одновременно все элементы договора, они занимают особое место в системе ограничений договорной свободы⁷.

§ 1.2. Виды обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров

Обязательные основания заключения договоров можно классифицировать по различным основаниям.

Закон не содержит перечня обязательных оснований заключения договора, однако перечисляет все возможные источники таких оснований, их три: нормы ГК РФ, положения других Федеральных законов и добровольно принятые стороной (сторонами) обязательства по заключению договора. В соответствии со ст. 421 ГК РФ «Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством».

Классификация обязательных оснований по источнику их установления:

1. Требование об обязательном заключении договора установлено для участников сделки ст. 455 ГК РФ. Статья 445 ГК РФ не устанавливает конкретный перечень, норма является отсылочной, она указывает на обязательность заключения договора в случаях, установленных Кодексом или иными законами.

⁷ Кузнецова Н.В. Указ. соч.

Однако участники гражданского оборота могут также принять на себя обязательства заключить договор и в добровольном порядке.

Таким образом, по источнику установления обязательные основания подразделяются на:

- предусмотренные Гражданским кодексом РФ;
- предусмотренные специальными федеральными законами;
- возникающие из добровольно принятых на себя будущими контрагентами обязательств.

1) Гражданским кодексом предусмотрены:

- публичный договор (ст. 426 ГК РФ);
- заключение договора банковского счета (ст. 846 ГК РФ);
- принудительная лицензия на изобретение, полезную модель или промышленный образец (ст. 1362 ГК РФ).

2) Специальными федеральными законами предусмотрены такие случаи обязательного заключения договора, как:

- установление опеки или попечительства над детьми, оставшимися без попечения родителей (ст. 145 Семейного кодекса РФ);
- предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (ст. 57 Жилищного кодекса РФ);
- договор найма специализированного жилого помещения (ст. 100 ЖК РФ).

Случаи обязательного заключения гражданско-правового договора предусмотрены и в других законах Российской Федерации: Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, Лесной кодекс, Федеральный закон «О рекламе», Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», Федеральный закон «О связи», Федеральный закон «О теплоснабжении», Федеральный закон «Об электроэнергетике» и другие.

3) Добровольно принятыми на себя будущими контрагентами обязательствами считаются: предварительный договор, опционные конструкции, торги.

2. По сфере их распространения обязательные основания заключения договоров можно подразделить на общие и специальные.

К общим следует отнести те, которые распространяются на все или значительное большинство гражданско-правовых договоров, например: предварительный договор, победа на торгах при заключении договора на аукционе или в ходе проведения конкурса.

Специальные обязательные основания характерны только для определенной группы договоров (публичный договор) либо предусмотрены только для определенного вида договора (например: принудительная лицензия, обязательное страхование, договор банковского счета в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 846 ГК РФ).

Говоря об общих обязательных основаниях заключения договоров, применительно к предварительному соглашению возникают вопросы, связанные с возможностью его заключения в отношении реальных договоров. Так, например, Ю.А. Тарасенко считает, что правила об обязательном заключении договора подлежат применению только в отношении консенсуальных договоров. Если же предварительное соглашение определяет права и обязанности для будущего реального договора, то такого способа защиты права, как требование о понуждении к заключению основного договора, недостаточно, требуется еще и предъявление иска о присуждении конкретной вещи.

По мнению М.С. Мурашко, «утверждение о невозможности принудительного заключения реального договора нельзя считать бесспорным», т.к. достижение согласия по всем существенным условиям договора и передача вещи совпадают по времени. Однако это не влияет на тот факт, что передача вещи как стадия исполнения договора следует за согласованием его условий. Следовательно, «обязанность заключить реальный договор включает и обязанность передачи предмета договора, а принуждение к заключению договора будет означать требование передать предмет договора». Основываясь на вышеизложенном, М.С. Мурашко приходит к следующему выводу: «проблему принудительного заключения реального договора с точки зрения правового обоснования вряд ли можно рассматривать как неразрешенную». Выход из проблемы автор видит в необходимости применения аналогии закона, а именно положений о принудительном изъятии вещи у должника⁸.

С учетом современной редакции ст. 429 ГК РФ заключение предварительного договора на заключение в будущем реального договора невозможно как минимум по двум обстоятельствам: во-первых, содержание такого предварительного соглашения, очевидно, будет означать превращение реального договора в консенсуальный, а значит, противоречить закону; во-вторых, такой способ защиты права по предварительному соглашению, как требование о понуждении к заключению основного договора, неизбежно будет нарушать правовую сущность реальных договоров.

Проблема могла бы быть разрешена законодательным закреплением права субъектов гражданского оборота заключать предварительные соглашения в отношении реальных договоров, но с применением в случае нарушения соответствующей обязанности только такого способа защиты нарушенного права, как требование о возмещении реальных убытков. Такое правило, в частности, было предусмотрено применительно к договору займа в ГК РСФСР 1922 г.⁹

⁸ *Мурашко М.С.* Предварительные договоры в судебной практике // Российская юстиция. 2007. № 11. С. 12–15.

⁹ *Кузнецова Н.В.* Указ. соч. С. 245.

3. В зависимости от распределения прав и обязанностей сторон все обязательные основания заключения договора делятся на односторонние и двусторонние.

Односторонним основанием, по которому обязательства по заключению основного договора в будущем возлагаются только на одну из сторон, а у другой стороны лишь имеется право потребовать заключения такого договора либо отказаться от такой возможности, являются, например: публичный договор, опцион на заключение договора.

Закон предусматривает, что требовать заключения договора, квалифицируемого как публичный, вправе только необязанная к заключению договора сторона. Так, в соответствии со ст. 426 ГК РФ лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, должно осуществлять свои обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг в отношении каждого, кто к нему обратится, в силу характера своей деятельности. Обязанность по заключению договора в таком случае возлагается законом лишь на одну сторону отношений.

Опцион на заключение договора – соглашение, где одна сторона делает предложение другой заключить договор в будущем на заранее оговоренных условиях. При этом вторая сторона получает право заключить такой договор, но не обязана это сделать. Обязанность заключить договор несет только сторона, предоставившая опцион (п. 1 ст. 429 ГК РФ).

Наличие односторонних обязательных оснований заключения договора порождает право одной стороны требовать заключения договора и обязанность другой стороны его заключить. При этом в зависимости от конкретных правовых конструкций может изменяться порядок реализации таких прав и обязанностей.

При возникновении двусторонних обязательных оснований заключения договора обе стороны правоотношений приобретают право требовать заключения основного договора и одновременно обязанность такой договор заключить.

К двусторонним обязательным основаниям заключения договора, безусловно, следует отнести предварительный договор. Статья 429 ГК РФ предусматривает, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. При этом нельзя не отметить, что в теории и практике гражданского права не исключается возможность существования односторонних предварительных договоров, в том числе и тогда, когда основной договор относится к двусторонне обязывающим¹⁰.

¹⁰ Новицкий И.Б., Луиц Л.А. Общее учение об обязательстве. М., 1945. С. 144.

Также к двусторонним обязательным основаниям заключения договора можно отнести результаты торгов. Так, в соответствии с п. 6 ст. 448 ГК РФ, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Отдельно необходимо отметить, что вид обязательного основания (одностороннее оно или двустороннее) не связан с видом основного договора. Ввиду одностороннего обязательного основания, безусловно, может возникнуть двусторонний основной договор и наоборот.

4. Еще одна градация обязательных оснований заключения договора опирается в качестве критерия на то, имеет ли место плата за право требовать заключения договора, то есть возможно разделить обязательные основания на: возмездные и безвозмездные.

Опцион на заключение договора предоставляется за плату или другое встречное предоставление, если иное не предусмотрено соглашением, в том числе заключенным между коммерческими организациями; платным может быть участие также в торгах (участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов).

Право на заключение договора, относящегося к публичным, реализуется на безвозмездной основе.

Таким образом, обязательные основания заключения договора можно классифицировать по источнику их установления, по сфере их распространения, а также в зависимости от распределения прав и обязанностей сторон.

Вопросы по теме главы:

1. Каково содержание принципа свободы договора?
2. Какие вы знаете ограничения свободы договора?
3. Что представляют собой обязательные основания заключения договора?
4. Какие виды обязательных оснований заключения договора вы знаете?

ГЛАВА 2. ОДНОСТОРОННЕ ОБЯЗЫВАЮЩИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

§ 2.1. Опцион как обязательное основание заключения договора

Опционные соглашения являются одной из новых договорных конструкций, получившей широкое распространение на территории Российской Федерации за период с 1992 г. Опционные конструкции широко применяются на практике ввиду удобства регулирования ими экономических отношений.

Опционные договорные конструкции используются как в сфере биржевой торговли, так и в других правоотношениях. Например, в договор аренды нежилых помещений (например для проведения мероприятий) мог быть включен пункт о том, что по требованию арендатора арендодатель предоставлял в пользование дополнительные помещения. Срок и условия предоставления также определялись в договоре.

Также опционные конструкции использовались при поставке партий товаров, когда покупатель дополнительно к обусловленному условиями договора поставки количеству товаров получал право на получение дополнительного к основному количества товаров на условиях и по ценам, которые были установлены в основном договоре купли-продажи.

Ранее опционные договорные конструкции относились к категории непоименованных договоров, и для регулирования правоотношений, возникающих при их исполнении, приходилось применять нормы ГК РФ, регулирующие сходные отношения. В частности, для регулирования таких отношений применялись нормы гражданского законодательства, регулирующие отношения сторон, возникающие из акцепта безотзывной оферты либо из предварительного договора, или из договора приобретения права¹¹.

Применение норм гражданского права, регламентирующих сходные правоотношения, как предполагалось, исходя из положений ч. 2 ст. 421 ГК РФ, не полностью отвечало как целям рассматриваемой опционной конструкции, так и фактическому волеизъявлению сторон, т.к. применяемые нормы гражданского права, регулирующие сходные правоотношения, не отражали основную особенность договорной конструкции с использованием опционов.

Основное существенное условие опционной конструкции – возмездность предоставления права на увеличение поставляемого товара или объема оказываемой услуги – совершенно безосновательно оставалось без судебной защиты по причине того, что ни предварительный договор, ни оферта и ее акцепт

¹¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23 сентября 2015 г. по делу № А31-7898/2014 // СПС «КонсультантПлюс».

не предусматривали возмездность. Какие-либо денежные средства, выплаченные в рамках предварительного договора, при условии незаключенности основного договора, признаются неосновательным обогащением и взыскиваются в пользу плательщика этих средств. Например, Решением Арбитражного суда Костромской области от 18.11.2008 по делу № А31-3366/2008-18 удовлетворено требование о взыскании неосновательного обогащения, возникшего ввиду того, что срок действия предварительного договора истек, однако основной договор между сторонами так и не был заключен¹².

Спор о правовой природе опционного договора и его квалификации разрешил Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, указав, что правоотношения сторон по опционному договору необходимо квалифицировать как самостоятельную сделку с учетом конкретного волеизъявления сторон, а также соблюдения ими правил заключения опционных сделок¹³.

Опцион, или право на заключение договора, впервые получил свое правовое определение в системе гражданского права Российской Федерации в 2015 г.

Существенную помощь в отграничении договорных опционных конструкций от предварительного договора до введения в ГК РФ их легального определения оказали и разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ.

Обобщая судебную практику, Верховный Суд РФ однозначно высказался, что при определении непоименованного договора принимается во внимание совокупность его положений, а именно: предмет договора, действительное содержание прав и обязанностей сторон, распределение рисков и другие условия; стало возможным разграничить предметы договоров с опционными конструкциями – приобретение имущественного права и предмет предварительного договора, приобретение права и одновременно с ним принятие обязанности заключить основной договор¹⁴.

В Гражданском кодексе РФ опцион выступает в форме двух договорных конструкций: опциона на заключение договора и опционного договора.

Привлекательность опционной конструкции прежде всего обусловливается ее экономическим эффектом. Сторона, которой на возмездной основе предоставлено право заключить основной договор, получает возможность без суще-

¹² Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 12.08.2008 по делу № А43-7275/2008-41-247 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 марта 2001 г. № 7601/00 // Вестник ВАС РФ. 2001. № 7 ; СПС «КонсультантПлюс».

¹⁴ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 5.

ственной затраты денежных средств обеспечить себе гарантированную возможность приобрести в будущем необходимый товар по фиксированной цене при условии, что на момент заключения опциона сторона не может достоверно определить, будет ли у нее необходимость в будущем в данном товаре.

Сторона, предоставляющая оферту, также получает возможность реализовать по заведомо установленной цене максимальное количество товара. При этом за риск, который следует в случае, если основной договор не будет заключен, сторона, предоставившая опцион, получает соответствующее вознаграждение (опционную премию).

Поскольку в рамках института опциона законодатель выделил две конструкции, общими для них являются цели и экономическая функция, однако каждая из них обладает определенными особенностями.

Опцион на заключение договора – это соглашение, в соответствии с которым одна сторона предоставляет другой стороне право заключить один или несколько договоров посредством безотзывной оферты. Другая сторона вправе заключить договор путем акцепта такой оферты в течение определенного срока времени, уплачивая опционную премию за это право.

Опцион на заключение договора часто используется при покупке и продаже акций в уполномоченных капитал обществах с ограниченной ответственностью. Еще один яркий пример – подарочные сертификаты. Когда человек покупает подарочный сертификат, он приобретает не конкретный товар, а право на получение некоторого товара в будущем.

Опцион на заключение договора является обязательным основанием заключения основного договора при предъявлении соответствующего требования заинтересованной стороной.

Опционный договор – это уже заключенный договор, исполнение которого откладывается до определенного момента в зависимости от воли одной из сторон. То есть опционный договор сам по себе является основным договором.

Например, физическое лицо может заключить опционный договор аренды автомобиля. Согласно этому договору арендатор может потребовать предоставить ему этот автомобиль на определенный срок, а владелец не имеет права сдавать его в аренду другому лицу в течение этого времени. Вот почему вариант контракт часто называют соглашением о бронировании.

В зависимости от того, как будут квалифицированы правоотношения и толковаться вида договора, у его сторон возникают разные права и обязанности, изменяется также способ защиты своих прав.

В судебной практике нередко возникают проблемы относительно понимания правовой природы опционных конструкций, их особенностей. К примеру, Арбитражный суд Центрального округа в постановлении от 12 декабря 2017 г.

по делу № А36-11831/2016¹⁵ указал, что из содержания ст. 429.2 ГК РФ следует, что «опцион на заключение договора – это соглашение сторон о продаже права на заключение другого договора». В данном определении судом не учтено, что опцион может быть безвозмездным согласно положениям ст. 429.2 ГК РФ¹⁶.

В рамках другого спора Арбитражный суд Липецкой области в решении от 30 мая 2017 г. по делу № А36-11831/2016¹⁷ охарактеризовал опционный договор следующим образом: «По опционному договору сторона предоставляет за плату безотзывную оферту, которая может быть акцептирована в предусмотренный договором срок». В данном случае происходит смешение понятий «опцион на заключение договора» и «опционный договор»¹⁸.

Таким образом, несмотря на наличие специальных статей в ГК РФ, правоприменительная практика не унифицирована, квалификация тех или иных отношений не всегда точна.

Введение легального определения договорных конструкций с использованием опционов позволит создать устойчивую и единообразную правоприменительную практику в будущем, что должно положительно сказаться на стабильности гражданского оборота, и в первую очередь в сфере предпринимательских отношений.

Указанные договорные конструкции существенно различаются по своему предмету. Предметом опционного договора являются фактические действия – выполнение работ, поставка товаров, оказание услуг. Предмет же опциона на заключение договора носит неимущественный характер и представляет собой условия и порядок заключения иного гражданско-правового договора. В то же время обе договорные конструкции объединены единой целью – предоставлением права требовать исполнения в будущем на заранее определенных условиях.

Важной особенностью опционных конструкций является то, что они предусматривают одностороннее волеизъявление стороны договора, против которой поставлено лишь ожидание обязанной стороны.

В отличие от дополнительных соглашений к договорам, изменяющим права и обязанности сторон и, соответственно, первоначально согласованное

¹⁵ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 декабря 2017 г. по делу № А36-11831/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁶ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 6 февраля 2019 г. по делу № А40-44286/18-45-317 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁷ Решение Арбитражного суда Липецкой области от 30 мая 2017 г. по делу № А36-11831/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 6 февраля 2019 г. по делу № А40-44286/18-45-317 // СПС «КонсультантПлюс».

волеизъявление участников сделки, правовые конструкции опционов являются механизмом реализации ранее достигнутого между сторонами соглашения.

Основная особенность опциона на заключение договора и опционного договора, в отличие от иных договорных конструкций, используемых в предпринимательской деятельности, заключается в том, что с обязанностью продавца опциона заключить основной договор и поставить соответствующий товар не корреспондирует обязанность другой стороны опциона – покупателя опциона, также заключить основной договор и принять поставляемый товар. В отношении покупателя опциона заключение основного договора обуславливается не обязанностью, как это могло бы следовать из предварительного договора купли-продажи товара, а правом заключить основной договор или отказаться от его заключения. Отличие опционного договора или опциона на заключение договора от предварительного договора купли-продажи также отмечает Е.А. Павлодский¹⁹.

Таким образом, предметом любого договора с элементом опциона является не приобретение фактического товара в будущем, а возмездное приобретение права на вступление в договорные отношения с заранее определенным предметом договора и его существенными условиями. Как распорядится таким правом приобретатель, остается полностью на его усмотрение.

Так, рассматривая спор, вытекающий из предварительного договора, Арбитражный суд Поволжского округа указал, что правовая природа предварительных договоренностей с точки зрения их самостоятельного значения не предполагает обязательственных отношений имущественного характера, вытекающих из будущего договора²⁰.

В другом деле Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа указал также на ничтожность условия предварительного договора о выплате денежных средств, обуславливающего заключение основного договора²¹.

Такой подход правоприменительной практики вызывает сомнение не только в обоснованности, но и в правильном применении норм гражданского законодательства.

Прежде всего, неимущественный характер носит не предварительный договор в целом, а лишь одно из его основных обязательств – заключить основной договор.

Реализуя принцип свободы договора, установленный ст. 421 ГК РФ, стороны вправе самостоятельно установить условия договора. Также ст. 421 ГК РФ

¹⁹ Павлодский Е.А. Правовое регулирование сделок на биржевом рынке. М., 2014 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁰ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 3 марта 2015 г. № Ф06-20685/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

²¹ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 августа 2005 г. по делу № Ф08-3125/2005 // СПС «КонсультантПлюс».

позволяет сторонам заключить договор, содержащий элементы иных договоров. Статья 429 ГК РФ не запрещает сторонам заключить предварительный договор, содержащий условие о выплате одной из сторон денежного вознаграждения за заключение такого договора.

Следовательно, при наличии экономической выгоды стороны вправе заключить возмездный предварительный договор, выплата вознаграждения по которому производится уже за само согласие заключить в будущем основной договор.

Возможность заключения предварительного договора, содержащего в своем предмете совокупность обязательств, а не только одно обязательство по заключению основного договора, также подтверждается и судебной практикой²².

Именно по этому признаку опцион на заключение договора (ст. 429.2 ГК РФ) отличается от предварительного договора (ст. 429 ГК РФ): у лица, заключившего предварительный договор, появляется обязанность заключить в будущем основной договор, тогда как в случае с опционом возникает не обязанность (предполагающая возможность понуждения к заключению договора в судебном порядке), а связанность, поскольку не сможет воспротивиться вовлечению в договорное обязательство в силу выданного опциона.

Согласно п. 1 ст. 429.3 ГК РФ по опционному договору одна сторона на условиях, предусмотренных этим договором, вправе потребовать в установленный договором срок от другой стороны совершения предусмотренных опционным договором действий (в том числе уплатить денежные средства, передать или принять имущество), и при этом, если управомоченная сторона не заявит требование в указанный срок, опционный договор прекращается. Подобная формулировка ставит закономерный вопрос: чем опционный договор отличается от договора с исполнением до востребования?

Случайно появившуюся в ГК РФ новеллу трудно встроить в общую систему кодекса, но закрепленная в ст. 429.2 ГК РФ конструкция является классической. Как и в российском кодексе, так и в англо-американских право порядках принято различать два понятия: «опцион» (option) как безотзывную оферту и «опционный договор» (option contract) как договор о предоставлении безотзывной оферты (по которому необходимо встречное предоставление для его действительности).

В немецком право порядке, несмотря на отсутствии специальной нормы в Германском гражданском уложении, опционы часто применяются на практике. При этом в соответствии с господствующей теорией разделения (Trennungstheorie), опционный договор (по которому происходит предоставление безотзывной

²² Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2007 г. № А56-32842/2006 // СПС «КонсультантПлюс».

оферты – опциона) является самостоятельным подготовительным договором, позволяющим ввести в действие основной договор посредством реализации одностороннего преобразующего правоотношение права (Gestaltungsrecht) (теория единого договора, в соответствии с которой не различаются основной и опционный договоры, а основной договор мыслится единым договором с опционной оговоркой, не нашла широкого распространения).

В отличие от российского права (ст. 436 ГК РФ) в англо-американских правопорядках оферта может быть отозвана оферентом (при этом, даже если оферент пожелает сделать оферту безотзывной, такая оферта не будет иметь силы (unenforceable), только если она не совершена в форме «документа за печатью» или в ответ на нее не предусмотрено встречное предоставление (consideration)). Такое положение не вполне адекватно распределяет риски между потенциальными сторонами договора, поскольку может сложиться ситуация, при которой адресат оферты, получив ее и уже начав приготовление к исполнению по будущему договору, еще не отправил акцепт – если в данный период оферент односторонним волеизъявлением отзовет оферту, то на стороне потенциального акцептанта могут возникнуть имущественные потери, за которые оферент не несет ответственности в силу отсутствия противоправности в его действии по отзыву оферты.

Все это негативно сказывается на защите прав участников сторон. Поэтому для обеспечения интересов акцептанта появилась конструкция безотзывной оферты – опциона, который имеет силу в случае, если за предоставление безотзывного права на акцепт контрагент обязался передать встречное предоставление.

При анализе необходимости закрепления в ГК РФ конструкции опциона возникает закономерный вопрос: если в англо-американских юрисдикциях опцион появился в ответ на общее правило об отзывности оферты, то насколько целесообразно отдельное регулирование опциона в тех правопорядках (например: Россия, Германия), где оферта по общему правилу безотзывна? Однако такое регулирование разумно.

Во-первых, за предоставление опциона может быть предусмотрена опционная премия, что может уравновесить риски сторон (однако п. 2 ст. 429.2 ГК РФ позволяет сделать опцион безвозмездным, что существенно нарушает баланс интересов). Тогда как в англо-американских правопорядках опцион не может существовать без встречного предоставления (consideration), то есть без опционной премии.

Например, в деле *Wickham&BurtonCoalCo. vs. Farmers' LumberCo* суд признал недействительным соглашение сторон, по которому не была предусмотрена опционная премия за то, что продавец предоставил покупателю опцион на покупку любого количества угля в течение шести месяцев.

Во-вторых, часто в коммерческих отношениях возникает необходимость урегулировать отношения сторон на период действия безотзывной оферты до ее акцепта – такое регулирование можно предусмотреть в договоре о предоставлении опциона. Например, если offerent предоставил опцион на покупку будущего урожая, то целесообразно в соглашении предусмотреть обязанности по информированию акцептанта о состоянии урожая в период до возможного акцепта. Или, например, поскольку само по себе предоставление опциона не налагает на лицо, его предоставившего, обязанность не отчуждать актив, который может быть куплен вследствие реализации опциона, то в соглашении о предоставлении опциона можно дополнительно закрепить данную обязанность продавца.

В итоге заимствованная из англо-американских юрисдикций континентальными правовыми порядками (в том числе и российским) конструкция опционного договора может служить эффективным механизмом распределения рисков между сторонами соглашения.

Следует учитывать, что нормы ГК РФ об опционах не лишены недостатков: непонятными являются некоторые решения законодателя относительно классической модели опциона, закрепленной в ст. 429.2 ГК РФ (например, безвозмездный опцион почти полностью совпадает с уже имеющимся институтом оферты, которая и без того в российском правовом порядке безотзывная и безвозмездная).

Недостатков правового регулирования можно было бы избежать, если бы в ходе реформы надлежащим образом был изучен опыт зарубежных правовых порядков, в которых многие десятилетия успешно существуют подобные конструкции и которые уже прошли по пути, по которому идет современное гражданское законодательство России.

Таким образом, опционные договорные конструкции – это виды договоров, ценных бумаг и производные финансовые инструменты, используемые в России и большинстве стран Европы, Азии и Америки. Они имеют широкую сферу применения и способны регулировать многие правоотношения, возникающие между сторонами договоров.

§ 2.2. Квалификация договора как публичного – обязательное основание заключения договора

Публичный договор представляет собой особую правовую конструкцию, которая закрепляет многоаспектное правовое явление. Категория «публичный» указывает на открытость (публичность) оказываемых услуг или иной деятельности в договорных отношениях коммерческой организации, не меняя частного правового характера данного договора.

Предметом публичного договора являются отношения сторон, связанные с принятием одной из сторон на себя обязательств по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг потребителю.

Квалифицирующим признаком публичного договора, выделяющим этот тип договора, является субъектный состав лиц – его участников, а также характер осуществляемой коммерческой организацией деятельности.

Согласно п. 1 ст. 426 ГК РФ одной из сторон публичного договора (продавцом, исполнителем) всегда является лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность. ГК РФ также определены виды деятельности (сфера деятельности), при осуществлении которой лицо, являющееся продавцом или исполнителем, принимает на себя обязательство заключить договор с тем, кто к нему обратится.

Закон прямо относит к публичным в том числе следующие договоры:

- продажи товаров в розницу (п. 2 ст. 492 ГК РФ);
- перевозки транспортом общего пользования (п. 2 ст. 789 ГК РФ);
- предоставления услуг связи гражданам (п. 1 ст. 45 Закона о связи);
- энергоснабжения (п. 1 ст. 426 ГК РФ);
- медицинского обслуживания (п. 1 ст. 426 ГК РФ);
- гостиничного обслуживания (п. 1 ст. 426 ГК РФ);
- проката (п. 3 ст. 626 ГК РФ);
- личного страхования (п. 1 ст. 927 ГК РФ);
- перевозки пассажиров такси (ч. 1 ст. 31 Устава автомобильного транспорта).

Профессор И.А. Покровский в своих трудах писал: всякий договор является осуществлением частной автономии, осуществлением той активной свободы, которая составляет необходимое предположение самого гражданского права. Однако применение к монополистам принципа свободы договора ставило бы всех частных лиц в полную зависимость от их произвола, вследствие чего для них устанавливается общая обязанность вступать в договоры, входящие в сферу отведенной им деятельности (так называемый *Kontra hierungszwang*). Правильно распространить это правило на все предприятия, предлагающие свои услуги публике. Всякий вправе рассчитывать, что те услуги, которые предлагаются публике вообще, будут оказаны и ему; открытие предприятия для публики должно быть сопряжено и с соответствующей обязанностью²³.

Согласно п. 1 ст. 426 ГК РФ публичным признается договор, «подлежащий заключению коммерческой организацией или индивидуальным предпринимателем в силу характера их деятельности с каждым, кто обратится за получением

²³ Покровский А.И. Основные проблемы гражданского права. 1916. Изд. 3-е, стереотип. М. : Статут, 2001. – 353 с. (Классика российской цивилистики.)

отчуждаемых ими товаров, производимых работ или указываемых услуг», то есть такой договор является обязательным для определенных субъектов гражданских правоотношений.

Однако возникает вопрос: является ли публичный договор обязательным основанием заключения гражданско-правового договора? Во всех остальных случаях ранее говорилось об обязательных основаниях как об обстоятельствах, предшествующих заключению основного договора, публичный же договор уже является основным договором, от заключения которого обязанная сторона не имеет права уклониться.

Таким образом, говоря о публичном договоре, мы говорим не об обязательном основании заключения договора, а об итоге, о последствиях наличия всех обстоятельств, которые ведут к заключению договора. Обязательным основанием заключения договора в этом случае является факт обращения за получением отчуждаемых товаров, производимых работ или указываемых услуг (то есть за заключением договора) к коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю, характер деятельности которых не предполагает выбор контрагента в данных правоотношениях. В результате указанных обстоятельств возникает публичный договор. Соответственно, обязательным основанием является возникновение отношений, предшествующих заключению договора, квалифицируемого как публичный.

В большинстве случаев стороне-потребителю необходимы конкретные действия с целью принятия предложения обязанной стороны; в форме документа соглашение не всегда заключается.

Согласованием публичной оферты поставщика услуг может считаться:

- приобретение билетов;
- подключение абонента-потребителя к сетям снабжающей компании;
- приобретение оферентом уведомления от потребителя относительно принятия оферты.

Например, в решении от 24.08.2022 № 2-3742/2022 Ленинский районный суд города Уфы указал: «К. в кассе автовокзала <...> был приобретен билет на автобус по маршруту, тем самым был заключен публичный договор на оказание услуг по перевозке пассажиров»²⁴.

А в заочном решении Сарапульского городского суда Удмуртской Республики от 20.09.2022 по делу № 2-1621/2022 суд отметил: «Договор водоснабжения является публичным договором и считается заключенным с момента первого

²⁴ Решение Ленинского районного суда города Уфы от 24.08.2022 № 2-3742/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети»²⁵.

Во всех перечисленных примерах обязанная сторона не вправе отказать потребителю в заключении публичного договора, т.к. возникшие отношения являются обязательным основанием для заключения гражданско-правового договора. Кроме того, в некоторых случаях конклюдентные действия потребителя могут привести к возникновению договорных отношений.

В случае оформления договора в письменной форме, он в обязательном порядке должен соответствовать правилам данной разновидности деятельности, положения договора, которые нарушают интересы потребителя, считаются таковыми, как недействительными по решению суда.

Как разъяснено в п. 76 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ничтожными являются условия сделки, заключенной с потребителем, не соответствующие актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (ст. 3, пп. 4 и 5 ст. 426 ГК РФ), а также условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей²⁶.

При этом обязанная сторона должна заключить публичный договор с любым, кто обратится с такой просьбой, к тому же его условия не могут давать покупателям одной категории преимущества, и его часто заключают на условиях присоединения к формам продавца.

Существенными условиями публичного договора являются (п. 1 ст. 432 ГК РФ):

– предмет, который зависит от вида договора, который вы заключаете (например, для договоров подряда или оказания услуг это будет вид (перечень) работ или услуг);

– условия, которые названы как существенные для конкретного вида договора в законе или иных правовых актах (например, для личного страхования это условия о застрахованном лице, страховом случае, размере страховой суммы и сроке действия договора (п. 2 ст. 942 ГК РФ)).

При этом, с учетом публичного характера и особенностей порядка заключения, вряд ли можно говорить о том, что существенными для публичного договора могут быть условия, о необходимости согласования которых заявила другая сторона (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

²⁵ Заочное решение Сарапульского городского суда Удмуртской Республики от 20.09.2022 по делу № 2-1621/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁶ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // «Российская газета», № 140, 30.06.2015 ; СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, публичный договор, с одной стороны, создает условия, при которых слабая сторона лишается возможности влиять на содержание договора и может лишь быть уверена, что в случае ее желания заключение договора ей гарантировано, но с другой стороны, этим самым правилом законодатель защищает интересы неопределенного круга субъектов гражданских отношений, потенциально также являющихся слабой стороной по этому самому договору, и гарантирует им непредвзятость сильной стороны и равные условия для всех.

Роль покупателя в переговорах по согласованию условий предварительного договора существенно ограничена, однако «взамен» покупатель получает гарантию заключения договора, при чем на условиях равных с другими участниками гражданского оборота.

Появление в российском законодательстве специального института публичного договора обуславливается тем, что необходимо защищать интересы потребителей как экономически слабой стороны. Поэтому его можно рассматривать как составную часть системы государственного регулирования экономических отношений в России.

Публичный договор, в зависимости от его вида, требуется заключать по обязательным правилам. Их устанавливает, как правило, Правительство РФ на основании закона (п. 4 ст. 426 ГК РФ). Чаще всего они регулируют отношения с гражданами-потребителями, например, определяют, какую информацию и в какой форме необходимо предоставить покупателю до заключения договора; или предписывают, в какой момент договор считается заключенным, и какой документ выдавать покупателю.

Положения закона могут измениться после заключения публичного договора. Это не влечет изменения условий договора о порядке исполнения, сроках действия, существенных условиях, за исключением случаев, когда закон распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В той части, в которой заключение договора не урегулировано такими правилами, следует руководствоваться общим порядком.

Многие публичные договоры на практике или в силу прямого указания закона заключаются как договоры присоединения.

Так, в решении Октябрьского районного суд города Уфы от 09.09.2021 № 2-3996/2021 суд квалифицировал Договор как публичный, заключенный в форме присоединения к условиям договора, и взыскал оплаченные авансом денежные средства ввиду отказа Потребителя от Договора²⁷.

²⁷ Решение Октябрьского районного суд города Уфы от 09.09.2021 № 2-3996/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

Публичный договор также можно заключить на основании публичной оферты.

Например, Верховный суд Удмуртской Республики в Апелляционном определении от 06.04.2022 № 33-1170/2022 указал следующее: «истец, подписывая заявление о присоединении к условиям публичной оферты, выразил согласие на заключение смешанного договора на указанных выше условиях, ознакомился с правилами, изложенными в публичной оферте, содержанием заключаемого договора, принял товар надлежащего качества и содержания, в связи с чем оснований для признания условий договора нарушающими права истца, и возврата уплаченной им суммы, у суда первой инстанции не имелось»²⁸.

Соответственно, публичная оферта – это один из способов заключить публичный договор. Делая публичную оферту, участник гражданского оборота инициирует возникновение отношений, дающих основания для заключения договора в будущем в обязательном порядке.

Следует учитывать, что таким образом заключаются многие публичные договоры, но далеко не все. Например, акцепта публичной оферты недостаточно, чтобы заключить договор электроснабжения, т.к. у потребителя еще должно быть техническое оборудование.

В то же время нельзя утверждать, что все договоры, которые заключаются на основании публичной оферты, публичные. Например, есть мнение, что не является публичным лицензионный договор на программу ЭВМ, который заключается на основании публичной оферты в упрощенном порядке.

Еще одно отличие в том, что акцепт покупателем (заказчиком) публичной оферты на заключение публичного договора влечет заключение договора (п. 1 ст. 433, п. 2 ст. 437 ГК РФ). Но если предложение покупателям заключить публичный договор не содержит всех условий публичной оферты, его акцепт сам по себе не означает, что договор заключен. И покупатель по общему правилу может принудить контрагента к заключению договора через суд, если тот после переговоров откажется его с ним заключить (п. 3 ст. 426, п. 4 ст. 445 ГК РФ). Так, в решении Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 23.01.2018 по делу № 2-883/2018 суд приходит к выводу о том, что представленная истцом информация с интернет-сайта не является публичной офертой, поскольку оферта при купле-продаже должна содержать существенные условия договора о товаре²⁹.

²⁸ Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 06.04.2022 № 33-1170/2022 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁹ Решение Ново-Савиновского районного суда города Казани от 23.01.2018 по делу № 2-883/2018 // СПС «КонсультантПлюс».

Публичный договор является исключением из общего для всего гражданского права принципа свободы договора. Этот договор накладывает дополнительные обязанности на «сильную» сторону договора и предоставляет специальные права «слабой» стороне, в этом заключается его основная ценность для гражданских правоотношений.

Вопросы по теме главы:

1. Что такое опцион?
2. Каково содержание опциона?
3. Что представляет собой опционный договор?
4. Каковы признаки публичного договора?

ГЛАВА 3. ДВУСТОРОННЕ ОБЯЗЫВАЮЩИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ

§ 3.1. Предварительный договор как обязательное основание заключения договора

Предварительный договор относится к одному из двусторонне обязывающих оснований заключения гражданско-правового договора.

В соответствии с нормой 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 договором³⁰. То есть, следуя формальному толкованию указанной нормы, обе стороны предварительного соглашения принимают на себя обязательство по заключению в будущем основного договора. При этом не исключается возможность существования односторонних предварительных договоров, когда лишь одна сторона становится обязанной заключить основной договор, а для ее контрагента заключение договора является правом; соответственным же образом распределяются права требования заключения договора. Однако вопрос односторонних предварительных договоров является дискуссионным в теории гражданского права. П.А. Меншенин отмечает, что «понятие «односторонний предварительный договор» достаточно условно и на первый взгляд содержит внутреннее противоречие. Дело в том, что термин «односторонний» в наименовании договора может навести на мысль, что сам договор является односторонним – договором, в котором у одной из сторон есть только права, а у другой – только обязанности. В действительности термин «односторонний» в данном случае указывает на то, что обязанность заключить основной договор есть только у одной из сторон»³¹. При толковании нормы ст. 429 ГК РФ российские суды исходили из признаваемой в судебной практике в качестве неписаного принципа опровержимой презумпции их диспозитивность. Так, некоторое время допускалась возможность использования одностороннего обязывающего предварительного договора к договору аренды с правом последующего выкупа (ст. 624 ГК РФ)³². А решением мирового судьи судебного участка

³⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32 ; СПС «КонсультантПлюс».

³¹ Меншенин П.А. Опционный договор на заключение срочной сделки // Право и экономика. 2008. № 5. С. 82.

³² См., например: постановления ФАС Северо-Западного округа от 16 февраля 2007 г. № А56-37811/2005; от 28 апреля 2008 г. № А05-7418/2007; от 9 июня 2008 г. № А56-15598/2007 // СПС «КонсультантПлюс».

№ 3 Первомайского судебного района г. Мурманска от 06.10.2011 по делу № 2-1836/2011 в удовлетворении требования отказано, т.к. ответчик не принимал на себя обязательств по заключению договора аренды жилого помещения³³.

Стороны могут заключить такой договор, по которому только одна сторона принимает на себя обязательство в будущем заключить основной договор, однако такая конструкция договора не подпадает под норму ст. 429 ГК РФ в действующей ее редакции. Н.В. Кузнецова предлагает в таком случае применять указанную норму по аналогии, а в целях совершенствования действующего законодательства внести дополнение в п. 1 ст. 429 ГК РФ, изложив его следующим образом: по предварительному договору стороны обязуются, либо одна из сторон принимает на себя обязательство перед другой стороной заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором³⁴. Практическое значение такого дополнения будет заключаться в том, что в суд с иском о понуждении к заключению основного договора будет иметь право обратиться только необязанная к его заключению сторона.

В этом случае возникает новый вопрос о различиях одностороннего предварительного договора с опционным договором.

В ходе реформы Гражданского кодекса появились две опционные конструкции. Опцион (ст. 429.2 ГК РФ) – безотзывная оферта, которая превращается в договор с акцептом другой стороны и опционный договор (ст. 429.3 ГК РФ) – по сути, основной договор, вступление которого в силу поставлено под отлагательное условие: основной договор уже заключен, но его действие зависит от того, изъявит ли свою волю соответствующая сторона³⁵. Для того чтобы признать договор предварительным, недостаточно одного факта предварения заключения иного гражданско-правового договора. По крайней мере, следует учитывать правовую природу регулируемых договором отношений. Из предварительного договора всегда возникают организационные правоотношения, которые именуется так потому, что их объектом является организованность иных гражданско-правовых обязательственных отношений. Причем организационные правоотношения могут быть только неимущественными. Из опционного договора возникают отношения имущественного характера³⁶. Исходя из изложенного, опционный договор не является обязательным основанием заключения договора:

³³ Решение мирового судьи судебного участка № 3 Первомайского судебного района г. Мурманска от 06.10.2011 по делу № 2-1836/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁴ Кузнецова Н.В. Указ. соч. С. 245.

³⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

³⁶ Морозов С.Ю. Покупка прав на заключение договора // Юрист. 2011. № 2. С. 35.

это и есть основной договор. Понимание этого дает возможность правильно определять вид договора и последствия его нарушения, а также способ защиты прав.

Кроме того, опционные конструкции имеют одно практическое преимущество, связанное с защитой заинтересованной в заключении договора стороны. Конструкция предварительного договора не позволяет управомоченному лицу в одностороннем порядке реализовать свое право на заключение основного договора или на получение соответствующих работ и услуг. То есть в отличие от опционных конструкций, когда заинтересованной стороне достаточно совершить какие-либо односторонние действия, чтобы договор автоматически начал «жить»; в случае предварительного договора такие действия должны быть совершены обеими сторонами. В случае уклонения второй стороны от заключения договора, заинтересованной стороне необходимо прибегать к судебной защите.

С момента появления конструкции предварительного договора в действующем гражданском законодательстве данный вид договора приобрел значительное распространение в гражданском обороте. Данное обстоятельство было обусловлено невозможностью для участников гражданских отношений заключать основной договор по отчуждению недвижимости при отсутствии регистрации права на это недвижимое имущество. В настоящее время судебная практика занимает несколько иную позицию по вопросу оборота будущей недвижимой вещи: договор аренды будущей вещи, договор купли-продажи будущей недвижимой вещи не являются ничтожными. Так, в соответствии с п. 10 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 судам следует иметь в виду, что арендодатель <...> должен обладать правом собственности на имущество в момент передачи его арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании ст. 168 и 608 ГК РФ³⁷. «Судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество – предмет договора, – само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным» – постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54³⁸. Таким

³⁷ Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1 ; СПС «Консультант Плюс».

³⁸ О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 9 ; СПС «КонсультантПлюс».

образом, в настоящее время судебная практика защищает сторону, заключившую договор оборота недвижимой вещи, еще не существующей в объективной реальности, не признавая такой договор недействительным, а применяя к таким отношениям нормы права о купле-продаже будущей вещи.

Анализ судебной практики показывает, что привлечение денежных средств граждан для строительства, помимо договоров долевого участия, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»³⁹ (далее – Закон о долевом участии), осуществляется посредством различных сделок, в частности заключение предварительных договоров купли-продажи жилого помещения в объекте строительства⁴⁰. Одной из самых распространенных сделок, не предусмотренных Законом о долевом участии, является заключение предварительных договоров купли-продажи квартиры или нежилого помещения.

В отличие от договора долевого участия, предварительный договор купли-продажи недвижимости может заключить также инвестор, осуществляющий вложение денежных средств в строительство, имеющий намерение привлечь денежные средства в этих целях и не являющийся застройщиком.

Между тем существуют и иные (кроме договора долевого участия) схожие с предварительным договором конструкции гражданско-правовых договоров.

Так, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. При этом законодательством предусмотрена возможность проведения торгов на право заключения договора. Следовательно, по результатам торгов стороны заключают либо основной договор, либо предварительный договор в зависимости от формы торгов (как способа заключения договора или как способа определения контрагента)⁴¹. Таким образом, результаты «обычных» торгов являются обязательным основанием заключения основного договора, т.е. подписания протокола о результатах торгов, имеющего силу

³⁹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁰ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года // СПС «КонсультантПлюс».

⁴¹ Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

договора, а результаты торгов на право заключения договора являются обязательным основанием заключения предварительного договора.

Важно провести разграничение между предварительным и рамочным договором. Рамочный договор имеет несколько характерных особенностей. Такой договор определяет общие условия отношений сторон, которые потом уточняются в отдельных договорах, заявках или иным образом. Условия будущих сделок, в том числе существенные, согласовывать необязательно (п. 1 ст. 429.1 ГК РФ). Например, можно договориться, что конкретные наименования, количество, ассортимент и цены продукции покупатель и поставщик будут согласовывать для каждой поставки по заявке покупателя. В этом смысле рамочный договор вообще гражданско-правовым договором не является, а является способом заключения такового, и в то же время рамочный договор является основным договором между сторонами. Заключение какого-либо договора в будущем на основании рамочного не обязательно. Результатом исполнения рамочного договора будет: 1) заключение локального договора, конкретизирующего и уточняющего условия рамочного (основного) договора; 2) извлечение прибыли. Тогда как результат исполнения предварительного договора – это всегда заключение основного договора, являющееся изначальной целью контрагентов. Таким образом, рамочный договор, в отличие от предварительного, не является обязательным основанием заключения гражданско-правового договора.

Еще большее смешение рамочного и предварительного договоров происходит в транспортных правоотношениях. Согласно ст. 798 ГК РФ перевозчик и грузовладелец при необходимости осуществления систематических перевозок грузов могут заключить долгосрочные договоры об организации перевозок. По договору в этом случае перевозчик обязуется в установленные сроки принимать, а грузовладелец – предъявлять к перевозке грузы в обусловленном объеме. Стороны могут также определить сроки, порядок расчетов и др.⁴².

Между тем предмет конкретного договора перевозки определяется не договором об организации перевозок, а посредством принятия (согласования) перевозчиком заявки (заказа) грузоотправителя (ср., напр.: чч. 1, 3 ст. 10, ст. 11 Устава железнодорожного транспорта Российской Федерации). При этом ни договор об организации перевозок грузов, ни даже согласованная перевозчиком заявка грузоотправителя не дают сторонам основания требовать заключения реальных договоров перевозки, стороны имеют право требовать возмещения убытков. Так, решением Арбитражного суда Липецкой области от 16.03.2021 по делу № А36-1834/2020 взысканы убытки с перевозчика, заключившего договор-заявку

⁴² *Богданов Е.В.* Договоры в сфере предпринимательства: монография. М. : Проспект, 2018. 304 с. // СПС «КонсультантПлюс».

перевозки груза во внутрироссийском сообщении, но в одностороннем порядке отказавшегося от осуществления своих обязанностей⁴³. Если же речь идет о консенсуальном договоре морской перевозки, согласованная перевозчиком заявка грузоотправителя свидетельствует о заключении такого договора.

Следовательно, договор об организации перевозок грузов выступает не предварительным договором, а рамочным (генеральным) соглашением, предусматривающим обязанности его сторон заключить в будущем локальные договоры перевозки. Однако принуждение к исполнению указанных обязанностей исключается; за их нарушение могут быть лишь взысканы имущественные санкции⁴⁴.

В теории гражданского права есть мнение, что предварительный договор – ненужная и малоприменимая конструкция. Обоснованности таким рассуждениям добавляет действующая редакция п. 3 ст. 429 ГК РФ, предусматривающая необходимость определить в предварительном договоре условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (прежняя редакция устанавливала, что предварительный договор должен содержать предмет, а также другие существенные условия основного договора). Соответственно, уже на стадии заключения предварительного договора стороны знают, о чем они хотят договориться. В таком случае контрагенты могут заключить основной договор, действие которого будет поставлено под условие или отложено на срок; если же стороны не знают, о чем они хотят договориться, то заключение предварительного договора невозможно, т.к. нет возможности установить достаточно определенные условия предварительного договора. Тем не менее в силу принципа свободы договора, заключение предварительного договора не запрещено, и при наличии соответствующего волеизъявления сторон такое оформление отношений вполне имеет место быть в современном российском правовом порядке. Кроме того, есть и объективные причины заключать предварительный договор. Это, например, случаи, когда норма права или правоприменительная практика не признает возможность заключения определённого вида основных договоров с отлагательным условием или относительно будущей вещи.

Последствием нового подхода к содержанию предварительного договора стало и то, что в случаях, когда стороны не достигли соглашения по какому-то существенному условию основного договора на стадии заключения договора

⁴³ Решение Арбитражного суда Липецкой области от 16.03.2021 по делу № А36-1834/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁴ Груздев В.В. Рамочные договоры в гражданском праве // Право и экономика. 2019. № 11. С. 63–67 ; СПС «КонсультантПлюс».

предварительного, они должны быть готовы к тому, что исполнение этих несогласованных условий будет произведено судом⁴⁵.

Например, решением Арбитражного суда Республики Коми от 03.08.2012 по делу № А29-4089/2012 удовлетворены иски о понуждении к заключению договора, при этом условия договора сформулированы судом в резолютивной части решения. Суд указал: «считать заключенным договор на следующих условиях: пункты 5.3., 5.4., 5.5., 5.6. договора изложить в следующей редакции: <...>»⁴⁶.

Это вносит в отношения сторон известную меру непредсказуемости и должно использоваться только в случае необходимости, по крайней мере, стороны должны осознавать соответствующие риски, ведь решение суда относительно условий договора может не устроить одну или даже обе стороны.

Конструкция предварительного договора не только закреплена в законодательстве, но и представляет определенный интерес для участников современного и многообразного гражданского оборота, и сохранение практического интереса к предварительному договору как основанию заключения гражданско-правового договора подтверждает его актуальность в настоящее время.

§ 3.2. Результаты торгов как обязательное основание заключения гражданско-правового договора

Одним из интереснейших случаев обязательного заключения договора для изучения является заключение договора на торгах.

Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Цель проведения торгов – это заключение договора на лучших условиях, в частности определённых на торгах. Без этого проведение торгов бессмысленно. Самое важное – обеспечить возможность заключения договора в случае уклонения от его заключения. Это важно как для организатора, так и для победителя, которые потратили время, а возможно, и деньги на организацию или участие в торгах, и заинтересованы именно в заключении договора.

⁴⁵ *Ширвиндт А.М.* Предварительный договор: особенности применения. 2019 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁶ Решение Арбитражного суда Республики Коми от 03.08.2012 по делу № А29-4089/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

Процедура проведения торгов регламентируется в первую очередь соответствующими положениями ГК РФ, но не только. Специальные правила о торгах есть в Земельном кодексе РФ, в законодательстве о государственных и муниципальных закупках; существуют специальные правила о публичных торгах, об организованных торгах и т.п.

В научной и учебной литературе по-разному рассматривается природа отношений, возникающих при проведении торгов.

Как замечает А.В. Яровой, конкурс является сложным многосторонним отношением⁴⁷. О.А. Красавчиков отношения по проведению торгов относит к одному из видов гражданских организационно-правовых отношений, а именно к организационно-предпосылочным⁴⁸.

В. Груздев торги рассматривает как механизм заключения договора (под которым понимается сложный юридический состав, необходимый для признания некоторых гражданско-правовых договоров состоявшимися)⁴⁹.

По мнению М.И. Брагинского, А. Эрделевского, Е. Кагана, Г. Сухадольского, между организатором торгов и его участниками заключается особый договор на проведение торгов. Так, А. Эрделевский утверждает, что объявление о конкурсе является разновидностью публичной оферты, которая становится по истечении первой половины установленного для предъявления работ срока безотзывной, а представление результатов работы на конкурс – акцептом оферты в порядке п. 3 ст. 438 ГК РФ⁵⁰.

Особое мнение отстаивает Л.А. Новоселова⁵¹. Опубликование информации (извещения) о торгах она рассматривает как приглашение делать оферты (п. 1 ст. 437 ГК РФ) в установленном законом порядке. Критикуя позицию М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, Л.А. Новоселова отмечает, что в конструкции договора о торгах извещение связывает организатора торгов лишь с момента получения заявки от потенциального участника. Но в действительности это не так. Последствия опубликования извещения определены законом, и даже при отсутствии заявок организатор должен действовать в рамках закона: принимать заявки, отменять торги в предусмотренном порядке и в установлен-

⁴⁷ Яровой А.В. Поставка товаров для государственных нужд : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 70.

⁴⁸ Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Советское государство и право. 1966. № 10. С. 52.

⁴⁹ Груздев В. Торги: понятие, правовая природа, признание недействительными // Хозяйство и право. 2004. № 7. С. 25.

⁵⁰ Эрделевский А. Публичный конкурс // Законность. 2000. № 8. С. 14.

⁵¹ Новоселова Л.А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. Комментарии законодательства // СПС «КонсультантПлюс».

ные сроки. Эти обязанности возникают у организатора торгов вследствие его односторонних действий, независимо от действий потенциальных участников торгов. Помимо этого, даже если подана заявка, отмечает Л.А. Новоселова, участник может не явиться, не внести задаток, фактически не участвовать в торгах.

В приведённых позициях учёные авторы уделяют внимание разным аспектам завязывающихся и развивающихся отношений. Одни делают акцент на описании торгов (заключение договора о проведении торгов), другие – на заключении основного договора, которому предшествует целая цепочка юридических фактов.

При заключении договора на торгах, между участниками преддоговорных контактов возникает организационное обязательство, направленное на организацию заключения договора. Исполнение указанного обязательства и является основанием обязательного заключения договора.

Следует обратить внимание на то, что законодательством предусмотрена возможность проведения торгов на право заключения договора. По результатам торгов стороны заключают либо основной договор, либо предварительный договор в зависимости от формы торгов (как способа заключения договора или как способа определения контрагента).

Следовательно, положение абз. 1 п. 6 ст. 448 ГК РФ о том, что подписанный сторонами протокол о результатах торгов имеет силу договора, означает, что в зависимости от формы торгов (как способа заключения договора или как способа определения контрагента), по результатам торгов стороны заключают либо основной договор, либо предварительный договор (с учетом требований ст. 429 ГК РФ) («Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022)⁵². Так, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.08.2021 № 308-ЭС21-751 по делу № А53-42913/2019 подчеркивается: «в зависимости от формы проведенных торгов подписанный по их итогам протокол может иметь силу основного или предварительного договора». В рассматриваемом случае были проведены торги, по результатам которых победитель торгов и собственник земельных участков (организатор торгов) подписали протокол об итогах аукциона по продаже земельных участков. В протоколе указано, что предметом аукциона являлось право на заключение договора купли-продажи перечисленных в нем земельных участков. Таким образом, стороны подписали протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Суд также указал: «в целях правильного рассмотрения спора необходимо дать толкование условиям аукционной документации, содержанию

⁵² Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022) // СПС «КонсультантПлюс».

протокола о результатах торгов и определить, какой договор был заключен сторонами путем подписания протокола – основной или предварительный. В зависимости от вывода по данному вопросу надлежит рассмотреть спор с применением надлежащего способа защиты права»⁵³.

При этом актуальной и спорной представляется целая группа вопросов.

Во-первых, в какой момент между участниками торгов заключается договор?

Ещё в Концепции совершенствования гражданского законодательства отмечалось несовершенство норм ГК РФ в части регулирования отношений, когда итоги торгов подведены (п. 1.4 Концепции)⁵⁴.

Ранее действовавшая редакция п. 5 ст. 448 ГК РФ указывала на два варианта заключения договора на торгах:

- договор заключается непосредственно в ходе торгов;
- на торгах выявляется победитель, с которым впоследствии заключается договор.

В Концепции отмечалось, что существовавшая на тот момент редакция нормы, в случае если договор заключается в ходе торгов, не позволяла определить, в какой момент договор считается заключённым (в момент принятия предложения на торгах или в момент подписания протокола). Отсутствовала также ясность и в вопросе о том, возможно ли при уклонении от подписания протокола понудить организатора и победителя торгов к заключению договора, и какова в этом случае судьба задатка⁵⁵. При этом, если предметом торгов являлось право на заключение договора, существовавшая норма не давала однозначного ответа на вопрос о том, является ли наличие протокола, подписанного сторонами, обязательным условием для предъявления требования о понуждении к заключению договора.

Исходя из изложенных проблем, п. 2.3 Концепции предполагал внесение следующих изменений: необходимо чётко определить момент, когда договор считается заключённым; прямо указать, что протокол считается предварительным договором (и, соответственно, должен удовлетворять требованиям к такому договору); установить, при каких условиях (наличие подписанного протокола) может быть заявлено требование о заключении договора.

⁵³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31.08.2021 № 308-ЭС21-751 по делу № А53-42913/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁴ Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 3. С. 14–32.

⁵⁵ Демкина А.В. Заключение договора на торгах с точки зрения теории преддоговорного правоотношения. 2017 // СПС «КонсультантПлюс».

Необходимо отметить, что изменённая в результате совершенствования гражданского законодательства ст. 448 ГК РФ большей ясности в правовом регулировании в части указанных вопросов не внесла.

Так, п. 6 ст. 448 ГК РФ предусматривает следующее: если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Как общее правило ГК РФ оставил одну «форму» заключения договора – подписание протокола (который выполняет функцию договора) по результатам проведённых торгов в день подведения их итогов. Отсюда следует, что договор на торгах заключается в момент подписания протокола. Однако данная норма диспозитивна. Законом может быть предусмотрено и иное правило: по результатам проведённых торгов определяется победитель (в протоколе); подписание договора с победителем осуществляется в качестве самостоятельной стадии преддоговорного процесса.

Таким образом, действующее законодательство, как и прежде, предусматривает два варианта заключения договора на торгах:

1. Договор заключается непосредственно в ходе торгов путём подписания протокола. В этом случае протокол выполняет функцию договора. Договор считается заключённым с момента подписания протокола. Так, Арбитражный суд Ульяновской области в своем решении от 15.12.2011 по делу № А72-7164/2021 отмечает, что «пункт 5 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации устанавливает правила заключения договора между организатором торгов и участником, выигравшим торги. По общему правилу договор считается заключённым с момента подписания сторонами протокола о результатах торгов. При этом протокол должен быть подписан не позднее чем в день проведения торгов»⁵⁶.

2. На торгах выявляется победитель, с которым впоследствии заключается договор. Так, в решении Арбитражного суда Оренбургской области от 22.12.2021 по делу № А47-7284/2021 указано: «в протоколе о результатах торгов определен победитель торгов, которому впоследствии направлен договор купли-продажи, от подписания которого он уклонился». Применение к ответчику имущественных санкций в виде удержания залога суд счел правомерным⁵⁷.

Во-вторых, когда отказ от заключения договора или выход из торгов допустим, а когда такие действия являются нарушением прав контрагента? То есть

⁵⁶ Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 15.12.2011 по делу № А72-7164/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁷ Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 22.12.2021 по делу № А47-7284/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

когда заключение договора является обязательным основанием заключения договора, а когда возможен отказ от заключения договора?

Статья 448 ГК РФ не предусматривает прямо право участника торгов отозвать поданную заявку на участие в торгах. Однако положения ст. 9 ГК РФ устанавливают, что граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Соответственно, можно утверждать, что поскольку для подачи заявки достаточно волеизъявления одной стороны, то лицо может и отменить такую заявку по своему усмотрению до момента, когда эта заявка будет «оценена» организатором торгов, для этого достаточно будет волеизъявления этого лица в той же форме, в которой была подана заявка, если иная форма заявки не установлена законом. Так у участника закупки могут измениться обстоятельства, причем настолько, что если бы участник закупки мог это разумно предвидеть, то заявка им вообще не была бы направлена или была бы направлена заявка, содержащая иные условия. Специальные правила о торгах раскрывают право участника закупки на отзыв направленной заявки, например: ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»⁵⁸, ст. 43 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»⁵⁹, ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ⁶⁰.

Так, постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2021 № 17АП-15021/2020-АК по делу № А50-2351/2020 признан правомерным отзыв заявки, принятой организатором аукциона до дня окончания срока приема заявок, в виде уведомления об этом в письменной форме организатора аукциона. Суд указал: «Организатор аукциона обязан вернуть заявителю внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки»⁶¹.

Общая норма об отзыве заявки могла бы быть включена в законодательный акт, установив общие границы такого права и порядок его реализации.

⁵⁸ О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁵⁹ О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 24.02.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2021) // СПС «КонсультантПлюс».

⁶⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44, ст. 4147 ; СПС «КонсультантПлюс».

⁶¹ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2021 № 17АП-15021/2020-АК по делу № А50-2351/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

Если иное не предусмотрено в законе или в извещении о проведении торгов, организатор открытых торгов, опубликовавший извещение, вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения, а от проведения конкурса – не позднее чем за тридцать дней до проведения конкурса.

В случае если организатор открытых торгов отказался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб.

Организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от проведения торгов.

Таким образом, несмотря на рискованный характер торгов как преддоговорного обязательства, законодатель устанавливает гарантии стабильности такого обязательства, закрепляя возможность одностороннего выхода из них только на ранней стадии или с соблюдением ряда условий.

В-третьих, какие способы защиты права требовать заключения договора применимы? Кого можно понудить к заключению договора в обязательном порядке?

Процедура заключения договора на торгах более детально урегулирована по сравнению с заключением договора в общем порядке, более разнообразны и возможные способы защиты.

Возможными санкциями в случае уклонения от заключения договора могут быть:

- принуждение к заключению договора;
- возмещение убытков, причинённых уклонением от заключения договора;
- реализация каких-либо способов обеспечения исполнения обязательства (например: потеря задатка, уплата неустойки);
- отказ от заключения договора с лицом, допустившим недобросовестное поведение на торгах;
- включение в списки «недобросовестных лиц», влекущее соответствующие ограничения и лишения прав.

Некоторые из перечисленных мер могут быть применены одновременно, поскольку правовая природа всех этих мер различна.

Возможная санкция, применяемая в случае уклонения от заключения договора по результатам проведённых торгов, – принуждение к его заключению.

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения (п. 6 ст. 448 ГК РФ).

С.А. Хохлов отмечал, что юридическое понуждение к вступлению в договорные отношения допускается правом США, Канады, Японии и большинства западноевропейских стран⁶².

Данная санкция является мерой защиты (не создаёт новой обязанности для лица, нет дополнительных обременений, лицо принуждается к исполнению существующей обязанности). Однако следует обратить внимание на имеющиеся вопросы относительно данной санкции: к кому и на каких основаниях она может быть применена в случае уклонения от заключения договора по результатам проведённых торгов: к победителю торгов или их организатору, и (или) к лицу, в интересах которого проводятся торги.

Победитель торгов имеет право принудить заказчика к заключению контракта. При уклонении заказчика от заключения контракта с победителем конкурса или участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, этот победитель или этот участник вправе обратиться в суд с иском о понуждении заказчика заключить контракт и о взыскании с заказчика убытков, причинённых уклонением заказчика от заключения контракта. Например, решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 30.04.2019 по делу № А39-1190/2019 удовлетворено требование о понуждении заключить государственный контракт на подготовку проектной документации и экспертизу проектной документации на строительство объекта в Республике Мордовия⁶³.

Гражданский кодекс РФ не наделяет правом требовать принудительного заключения договора для организатора торгов. Последний обладает только правом требовать возмещения убытков, причинённых уклонением от подписания протокола (от заключения договора). Законодатель изменил подход к возможности принудительного заключения в системе закупок для государственных и муниципальных нужд.

Однако, исходя из цели такого преддоговорного обязательства – выявление лучших условий договора и заключение договора, общий подход законодателя в данном вопросе может быть иным. Без возможности принудить к заключению договора, смысл выбора такого способа заключения договора, как торги, теряется. Несмотря на то, что организатору торгов возмещаются причинённые отказом от заключения договора по результатам торгов убытки, он теряет время; к тому же, возможно, нужно будет потратить время и на проведение

⁶² Хохлов С.А. Понуждение заключить договор как правовая форма регулирования хозяйственных связей в капиталистических странах // Правовые вопросы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятий и производственных объединений : межвуз. сб. научных трудов. Свердловск, 1981. С. 113–126.

⁶³ Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 30.04.2019 по делу № А39-1190/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

повторных торгов. Нужно учитывать и проявленную на преддоговорной стадии недобросовестность стороны преддоговорного обязательства. Отсюда возникает необходимость предложить в качестве общего правила – возможность принудительного заключения договора по результатам торгов с правом для добросовестной стороны отказаться от заключения договора и воспользоваться другими способами защиты прав от действий недобросовестной стороны. Ведь недобросовестность на преддоговорной стадии может свидетельствовать о возможности недобросовестного поведения и в рамках основного обязательства. Иные последствия уклонения могут быть предусмотрены специальным законодательством.

Согласно п. 5 ст. 10 ГК РФ в перечисленных случаях разумность и добросовестность предполагаются, а это значит, что пострадавшая от недобросовестного ведения переговоров (поведения при проведении торгов) сторона должна нести бремя доказывания.

В законодательстве по-разному определяются последствия уклонения от подписания договора (протокола) по результатам торгов. Если торги проводятся по собственной инициативе субъектов гражданского права (нет требования закона о заключении договора только на торгах), то последствием уклонения от подписания договора будет возмещение причинённых этим убытков в части, превышающей размер предоставленного обеспечения. При этом ст. 448 ГК РФ не предусматривает такой санкции, как принуждение к заключению договора.

В этом случае во время проведения торгов лица ещё находятся в процессе согласования условий договора, и участник торгов, не подписывая протокол, отказывается от вступления в договорные отношения. Торги – это организационное обязательство, направленное на выбор лучшего контрагента и условий. Участвуя в торгах и предлагая лучшие условия договора, контрагенты совершают действия, которые свидетельствуют о наличии намерения заключить договор. Получается, что стороны такого организационного обязательства достигли соглашения по всем существенным условиям договора, только не облекли их в надлежащую форму – подписанный всеми сторонами протокол. И в самый последний момент участник торгов передумывает и отказывается от заключения договора. Поскольку на такой стадии достижения соглашения по заключению договора другая сторона разумно предполагает возможность заключения договора, последствия одностороннего выхода из преддоговорного обязательства должны быть негативными для уклоняющейся стороны. Абзац 2 п. 6 ст. 448 ГК РФ предусматривает: лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причинённые этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения, но не предусматривает для данной ситуации такого последствия, как возможность принудительного заключения договора.

Поэтому когда у участников гражданского права есть выбор в способе заключения договора (в общем порядке или на торгах) до подписания протокола – заключения договора, есть возможность от этого отказаться, но возместив при этом добросовестной стороне преддоговорного обязательства причинённые убытки. Убытки в данной норме не конкретизируются, для их определения применяется ст. 15 ГК РФ (ущерб и упущенная выгода).

Однако когда у участника гражданского права нет выбора в способе заключения договора: договор в соответствии с законом может быть заключён только путём проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола; то победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения. Таким образом, для лица, которое в соответствии с законом обязано заключать договор на торгах, закон не предусматривает возможности одностороннего выхода из преддоговорного обязательства и устанавливает для другой стороны возможность применения такой меры, как принуждение организатора торгов к заключению договора. ГК РФ при этом не наделяет правом требовать принудительного заключения договора для организатора торгов. Последний обладает только правом требовать возмещения убытков, причинённых уклонением от подписания протокола (от заключения договора).

Законодателю необходим иной подход в вопросе обязательности заключения договора по результатам торгов. Как общее правило, следует закрепить возможность принудительного заключения договора по результатам торгов с правом для добросовестной стороны отказаться от заключения договора и воспользоваться другими способами защиты прав от действий недобросовестной стороны. Нужно учитывать, что недобросовестность на преддоговорной стадии может свидетельствовать о возможности недобросовестного поведения и в рамках основного обязательства.

Вопросы по теме главы:

1. Что представляет собой предварительный договор и каковы его признаки?
2. Чем отличается предварительный договор от рамочного договора?
3. Каково содержание предварительного договора?
4. Каковы последствия нарушения предварительного договора?
5. В каких случаях обязательно проведение торгов на заключение договора?
6. Почему результаты торгов являются обязательным основанием заключения договора?

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РЕШЕНИЮ ЗАДАЧ

Для решения задач по теме «Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров» необходимо изучить содержание главы 27 ГК РФ. Особое внимание обратить на правила, установленные ст. 421, 426, 429, 429.1, 429.2, 455, 448–449.1. Также необходимо изучить судебную практику по указанным в учебном пособии вопросам, выявить проблемные вопросы в правовом регулировании заключения гражданско-правовых договоров в обязательном порядке. Для достижения успехов в изучении данной темы необходимо использовать рекомендованные источники, включая специальную литературу, постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, действующие постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

При решении задач необходимо дать правовую оценку всем условиям задачи, правильно квалифицировать указанное в задаче правоотношение, ответить на вопросы, поставленные для решения задачи, решить ее по существу. Также необходимо ссылаться на соответствующие нормы права, судебную практику.

Задачи

1. Корнеев М. и Золотарева Н. заключили соглашение, назвав его рамочным. В соответствии с условиями данного соглашения стороны приняли на себя обязательство заключить договор купли-продажи квартиры, принадлежащей Корнееву М. на праве собственности, через шесть месяцев после подписания. Стороны указали в данном договоре все необходимые сведения о продаваемом жилом помещении, оговорив, что цена квартиры будет определена ими в самом договоре купли-продажи. Через пять месяцев Золотарева Н. обратилась к Корнееву М. с предложением заключить договор купли-продажи квартиры. Однако, Корнеев М. ответил отказом, ссылаясь на то, что договор, подписанный сторонами, является рамочным, существенные условия будущего договора в нем не согласованы, а потому никаких обязательств перед Золотаревой Н. у него не имеется.

Какой договор был заключен между Корнеевым М. и Золотаревой Н.? Какие требования предъявляет закон к рамочному договору? Чем рамочный договор отличается от предварительного договора?

2. ООО «Кедр», осуществляя строительство здания, заключило два договора с ООО «Марика», по которым приняло на себя обязанность, после государственной регистрации своего права собственности на здание, передать ООО «Марика» четыре нежилых помещения, расположенных на первом этаже здания: два – по одному договору, два – по другому. В первом договоре стороны указали размер подлежащих передаче жилых помещений, определенный в соответ-

ствии с проектно-сметной документацией на строительство здания. Второй договор содержал только отсылку к первому в части определения объекта договора. Стороны также договорились о размере будущей арендной платы за единицу квадратного метра жилой площади. После окончания строительства здания и государственной регистрации права собственности на него ООО «Кедр» отказалось передавать в аренду ООО «Марика» какие-либо объекты недвижимости.

Как квалифицировать договоры, заключенные между ООО «Кедр» и ООО «Марика»? Возможно ли определить условие об объекте будущего договора аренды путем отсылки к проектно-сметной документации? Решите дело.

3. Семенова В. и Огаркова Ю. заключили предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу г. Арск, ул. Вишневая, 10. Стоимость дома была определена в размере трех млн руб. Срок действия предварительного договора стороны не указали. Через один год и два месяца Огаркова Ю. обратилась в суд с иском о понуждении Семеновой В. к заключению договора купли-продажи жилого дома.

Каков срок действия предварительного договора? Какое значение имеет отсутствие срока действия в предварительном договоре? Какие обстоятельства должен установить суд при решении данного спора?

4. Дементьев А. обратился к Зорину К. с предложением заключить предварительный договор о приобретении Дементьевым А. в будущем гаража, принадлежащего Зорину К. на праве собственности. Дементьев согласился, и стороны подписали договор, в котором указали, что Зорин К. обязуется продать Дементьеву А. гараж. Однако данных, позволяющих идентифицировать недвижимость, в договоре указано не было, равно как и не была указана цена, а также срок действия данного договора.

Возникают ли в указанном в задаче случае какие-либо права и обязанности сторон? Какое значение имеет цена в предварительном договоре? Как должен быть определен объект будущей продажи в предварительном договоре? Какое значение имеет срок в предварительном договоре?

5. Между Валеевой М.И. и Поповым И.Е. 2 апреля 2023 г. был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем здания по адресу г. Норильск, ул. Серова, 6. Стороны договорились заключить договор купли-продажи указанной недвижимости в срок не позднее 8 апреля 2023 г. Общая стоимость недвижимости составляла семь с половиной миллионов рублей, что подтверждается распиской о получении задатка в размере двух миллионов рублей, имеющей все признаки предварительного договора. Попов И.Е. обратился в суд с иском к Валеевой М.И. о понуждении к заключению договора купли-продажи

земельного участка и расположенного на нем здания. Ответчик возражал против предъявленных требований, ссылаясь на то, что сделка не состоялась по причине бездействия истца: истцом проект договора купли-продажи не представлен, все существенные условия сделки согласованы не были. Кроме того, между истцом и ответчиком не было достигнуто соглашение о дате и времени заключения договора и подачи документов на государственную регистрацию. Также ответчик заявил, что со стороны будущего покупателя не предоставлено нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки, что, по мнению ответчика, свидетельствует об отсутствии у истца заинтересованности в заключении в срок до 8 апреля 2023 г. договора купли-продажи объектов недвижимости на ранее оговоренных условиях.

Какой договор был заключен между сторонами? Какие обстоятельства должен установить суд? Как решить спор по существу?

6. Пенсионерка Першина М.П. узнала, что в соседнем магазине пенсионерам предоставляется скидка на покупку продуктов питания в размере 10 % стоимости приобретенных продовольственных товаров. Першина пришла в магазин, набрала продукты и потребовала, чтобы ей предоставили скидку в размере 10 % при их оплате. Однако продавец магазина отказал ей в предоставлении скидки, сославшись на то, что на сайте магазина в содержании информации о предоставлении скидки пенсионерам – покупателям указано время – до 13:00. Поскольку Першина пришла в магазин за покупками в 13:15, скидка ей не полагается. Першина обратилась за консультацией к юристу по данному вопросу.

Обязан ли магазин предоставить скидку в указанном случае? Какое разъяснение должен дать юрист?

7. ПАО «КРИС» и ООО «Север» заключили соглашение, по которому ПАО «КРИС» направило в адрес ООО «Север» безотзывную оферту о заключении с ним договора купли-продажи двух земельных участков площадью 222 кв. м и 347 кв. м с указанием кадастровых номеров указанных земельных участков, их цены и адресов их нахождения. В оферте также было указано, что за право заключить договор купли-продажи этих земельных участков ООО «Север» должно заплатить пять миллионов рублей, причем эта сумма не входит в стоимость земельных участков. Срок заключения договора купли-продажи был предусмотрен офертой в семь месяцев со дня получения ООО «Север» данного предложения.

У ООО «Север» возникли вопросы: обязан ли он согласиться на заключение договора на предложенных условиях? Соответствует ли закону установление в оферте платы за заключение договора купли-продажи земельных участков? Не противоречит ли законодательству условие оферты о сроке заключения договора купли-продажи земельных участков?

Задания

1. Составьте таблицу сравнительного анализа предварительного и рамочного договоров.
2. Составьте предложение о заключении предварительного договора о заключении в будущем договора купли-продажи квартиры (условия придумайте самостоятельно).
3. Составьте предварительный договор о заключении в будущем договора аренды нежилого помещения (условия придумайте самостоятельно).
4. Составьте объявление о проведении торгов на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (условия придумайте самостоятельно).
5. Сформулируйте содержание безотзывной оферты по соглашению об опционе на заключение договора купли-продажи земельного участка.
6. Письменно укажите способы защиты прав стороны публичного договора, которой неправомерно отказали в его заключении.

Дополнительные задачи в рамках самостоятельной работы

1. Волокитин П.Б. обратился в суд с иском к Абашеву А.М. о взыскании двойной суммы задатка, процентов по ст. 395 ГК РФ и убытков. Свое заявление истец мотивировал тем, что между ним и ответчиком был заключен предварительный договор о заключении договора купли-продажи автомобиля. По данному договору Волокитин П.Б. передал Абашеву А.М. задаток в размере 250000 рублей. В установленный в предварительном договоре срок договор купли-продажи автомобиля заключен не был, автомобиль истцу не передан. Истец направлял требование ответчику о возврате двойной суммы задатка, которое также не было исполнено. В связи с неполучением автомобиля истец понес убытки в виде упущенной выгоды, поскольку намеревался передать автомобиль в аренду и получать доход в виде арендных платежей.

Какие обстоятельства имеют значение для правильного решения по данному делу? Как должен быть решен спор?

2. Тюнева М.А. обратилась в суд с иском к Дорофееву С.В. о понуждении к заключению договора купли-продажи. Исковые требования мотивировала тем, что между ней и ответчиком был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи земельного участка и доли в праве общей собственности на жилой дом. Согласно п. 3.2 предварительного договора стороны договорились о заключении основного договора купли-продажи в течение 10 (десяти) календарных дней с момента погашения обременения, указанного в п. 1.2 предварительного договора. Заявление о снятии обременения продаваемого имущества было подано, однако ответчик Дорофеев С.В.

не заключил договор купли-продажи и на момент подачи иска продолжает уклоняться от его заключения. Истцом ответчику была вручена претензия (предложение) о заключении основного договора, которая осталась без ответа. Ответчик в суде заявил, что истек срок для обращения в суд с иском о понуждении к заключению основного договора.

Какие обстоятельства являются юридически значимыми по данному делу?

3. Казанцева Т.С. обратилась в суд с иском к Росохе К.М. о взыскании двойной суммы задатка и неустойки. Исковые требования были обоснованы тем, что между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи земельного участка и жилого дома. В соответствии с п. 9 предварительного договора, в случае неисполнения предварительного договора по вине продавца, он обязан уплатить покупателю двойную сумму задатка. Ответчику в присутствии свидетелей была вручена под подпись досудебная претензия о расторжении предварительного договора в связи с неисполнением им своей обязанности и возврате задатка. Ответчик от подписи отказался. В суде ответчик заявил, что предварительный договор нельзя считать заключенным, поскольку в нем не определен предмет договора купли-продажи, в частности, в предварительном договоре не были указаны сведения о границах земельного участка; из условий данного договора не следует, что на момент заключения договора произведено межевание земельного участка и постановка его на кадастровый учет.

Какие условия должны быть согласованы в предварительном договоре?

Какие данные позволяют идентифицировать земельный участок, подлежащий продаже?

4. Серов Б.К. обратился в суд с иском к Рябовой Л.П. о взыскании двойной суммы задатка, суммы, уплаченной в качестве аванса за квартиру, а также штрафа. Суд установил, что между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор о заключении в будущем договора купли-продажи квартиры. Рябова Л.П. приняла на себя обязанность по предварительному договору продать Серову Б.К. квартиру стоимостью 1 100 000 рублей. В предварительном договоре также были указаны следующие условия: 100 000 рублей покупатель вносит в качестве задатка, 900 000 рублей вносит в качестве частичной оплаты квартиры до заключения договора купли-продажи. Истец передал ответчику денежные средства в общей сумме 1 000 000 рублей. Также в предварительном договоре содержалось условие о том, что в случае отказа от заключения основного договора ответчик обязан вернуть полученные денежные средства в течение пяти дней с момента предъявления требования об их возврате, а при нарушении срока возврата денежных средств – уплатить штраф в размере переданной суммы. Основной договор не был заключен по вине Рябовой Л.П.

Подлежит ли требование удовлетворению? Как может быть квалифицирован судом предварительный договор, по которому передана цена будущей вещи или значительная ее часть?

5. Между Шубниковым А.Б. и Касимовым Р.И. был заключен договор о заключении между ними в будущем договора купли-продажи земельного участка. Срок для заключения основного договора сторонами был определен в три месяца. В качестве обеспечения исполнения сторонами своих обязательств по договору Шубников А.Б. передал Касимову Р.И. задаток в размере 300 000 рублей. Факт передачи денег в качестве задатка подтверждается распиской, выданной Касимовым Р.И. По истечении трех месяцев договор купли-продажи не был заключен, в связи с чем Шубников А.Б. обратился в суд с иском о понуждении к заключению с ним договора купли-продажи земельного участка.

Какие обстоятельства имеют значение для рассмотрения дела и вынесения решения по существу спора?

6. Орлов А.М. обратился в суд с иском к ООО «АСПЕК-Лидер» о признании недействительными условия договора заказа автомобиля и взыскании обеспечительного платежа. Требования истца были мотивированы тем, что стороны заключили предварительный договор заказа автомобиля. В соответствии с указанным договором истец внес обеспечительный платеж в размере 40 000 рублей. По условиям предварительного договора сумма 40 000 рублей в последующем должна быть включена в цену подлежащего передаче автомобиля. Договор купли-продажи между сторонами заключен не был. Суд установил, что никаких расходов по заключению в будущем договора купли-продажи ответчик не понес.

Возможно ли обеспечить обязательство по предварительному договору обеспечительным платежом? Решите спор.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ.
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
9. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 24.02.2021) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2021).
10. Федеральный закон от 10.01.2003 № 18-ФЗ «Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
12. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
13. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1.

Материалы судебной практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 18 «О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении».

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах».

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 марта 2001 г. № 7601/00.

9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 февраля 2014 г. № 13846/13.

10. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31.08.2021 № 308-ЭС21-751 по делу № А53-42913/2019.

11. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18.05.2020 № 310-ЭС19-26858 по делу № А54-263/2019.

12. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 ноября 2008 г. № 127.

13. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года.

14. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021).

15. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022).

16. Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 06.04.2022 № 33-1170/2022.

17. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23 сентября 2015 г. по делу № А31-7898/2014.

18. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 октября 2018 г. № Ф05-17762/18 по делу № А40-223942/2017.

19. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 3 марта 2015 г. № Ф06-20685/2013.

20. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12 декабря 2017 г. по делу № А36-11831/2016.

21. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2018 по делу № А65-28716/2017.

22. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 ноября 2019 г. по делу № А60-27427/2019.

23. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2021 № 17АП-15021/2020-АК по делу № А50-2351/2020.

24. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2007 г. № А56-32842/2006.

25. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.09.2009 по делу № А29–2175/2009.

26. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 10.08.2009 по делу № А29–2175/2009.

27. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 августа 2005 г. по делу № Ф08-3125/2005.

28. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 6 февраля 2019 г. по делу № А40-44286/18-45-317.

29. Решение Арбитражного суда Липецкой области от 16.03.2021 по делу № А36-1834/2020.

30. Решение Арбитражного суда Липецкой области от 30 мая 2017 г. по делу № А36-11831/2016.

31. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 12.08.2008 по делу № А43-7275/2008-41-247.

32. Решение Арбитражного суда Оренбургской области от 22.12.2021 по делу № А47-7284/2021.

33. Решение Арбитражного суда Республики Коми от 03.08.2012 по делу № А29-4089/2012.

34. Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 30.04.2019 по делу № А39-1190/2019.

35. Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 15.12.2011 по делу № А72-7164/2021.

36. Решение Ленинского районного суда города Уфы от 24.08.2022 № 2-3742/2022.

37. Решение мирового судьи судебного участка № 3 Первомайского судебного района г. Мурманска от 06.10.2011 по делу № 2-1836/2011.

38. Решение Ново-Савиновского районного суда города Казани от 23.01.2018 по делу № 2-883/2018.

39. Решение Октябрьского районного суд города Уфы от 09.09.2021 № 2-3996/2021.
40. Решение от 14.08.2019 по делу № А60-27427/2019.
41. Заочное решение Сарапульского городского суда Удмуртской Республики от 20.09.2022 по делу № 2-1621/2022.
42. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 16 февраля 2007 г. № А56-37811/2005.
43. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 28 апреля 2008 г. № А05-7418/2007.
44. Постановления ФАС Северо-Западного округа от 9 июня 2008 г. № А56-15598/2007.
45. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 12.12.2006 № Ф04-7499/2006 (28261-А27-30) по делу № А27-7660/06-1.
46. Постановление ФАС Уральского округа от 31.05.2004 № Ф09-1582/04-ГК по делу № А60-24089/03.

Специальная литература

1. Астапов К.Л. Роль трансформационных преобразований в стратегии развития крупных компаний // Финансы. – 2019. – № 11. – С. 42–49.
2. Беккер К.Д. Проблемы применения общих положений о заключении договора в обязательном порядке // Молодой ученый. – 2021. – № 51. – С. 163–165.
3. Беляева О.А. Альтернативы задатку на участие в торгах // Журнал российского права. – 2011. – № 11. – С. 39–44.
4. Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства : монография. – М. : Проспект, 2018. – 304 с. // СПС «Консультант Плюс».
5. Быкова Т.А. Позитивные обязывания как способ гражданско-правового регулирования // Вестник саратовской государственной юридической академии. – 2018. – С. 97.
6. Валиуллина Ч.Ф. Порядок заключения и исполнения предпринимательского договора // Colloquium-journal. – 2020. – С. 41.
7. Гонгало Б.М. Гражданское право : учебник. – М. : Статут, 2017. – 543 с.
8. Груздев В. Торги: понятие, правовая природа, признание недействительными // Хозяйство и право. – 2004. – № 7. – С. 25–27.
9. Груздев В.В. Рамочные договоры в гражданском праве // Право и экономика. – 2019. – № 11. – С. 63–67.
10. Демкина А.В. Заключение договора на торгах с точки зрения теории преддоговорного правоотношения, 2017 г. // СПС «КонсультантПлюс».
11. Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и ее пределы : в 2 т. Т. 2: Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве. – М. : Статут, 2012.

12. Концепция совершенствования общих положений обязательственного права России // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – № 3. – С. 14–32.
13. Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Советское государство и право. 1966. № 10. С. 50–57.
14. Кратенко М.В. Злоупотребление свободой договора: частноправовые и публично-правовые аспекты – М. : Волтерс Клувер, 2010.
15. Кузнецова Н.В. Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов. 2016 – 241 с.
16. Лежнев В. Принуждение к заключению договора [Электрон. ресурс] : <https://yurist-ekaterinburg.ru/>
17. Луценко С.И. Свобода договора (толкование через волеизъявление): пределы дискреции // Современное право. – 2014. – № 4. – С. 63–66.
18. Мальцев В.А. Свобода заключения непоименованных договоров // Проблемы экономики и юридической практики. – 2015. – № 3. – С. 69.
19. Меньшенин П.А. Опционный договор на заключение срочной сделки // Право и экономика. – 2008. – № 5. – С. 82.
20. Морозов С.Ю. Покупка прав на заключение договора // Юрист. – 2011. – № 2. – С. 32–35.
21. Мурашко М.С. Предварительные договоры в судебной практике // Российская юстиция. – 2007. – № 11. – С. 12–15.
22. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. – М. : Юридическая литература, 1945. – С. 144.
23. Новоселова Л.А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. Комментарии законодательства // СПС «КонсультантПлюс».
24. Орлов Г.Н. Опционные договорные конструкции в гражданском кодексе Российской Федерации и их дальнейшее развитие : дис. ... канд. юрид. наук. – Санкт-Петербург, 2018.
25. Павлодский Е.А. Правовое регулирование сделок на биржевом рынке : [Электрон. ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». – М., 2014.
26. Подузова Е.Б. Организационные договоры в гражданском праве : монография. – Москва : Проспект, 2014.
27. Подузова Е.Б. Односторонние организующие сделки (сделки по организации отношений сторон): проблемы определения и толкования в контексте коллективного использования товаров и услуг (sharing economy) // Актуальные проблемы российского права. – 2019. – № 3.
28. Покровский А.И. Основные проблемы гражданского права. 1916. – Изд. 3-е, стер. – М. : Статут, 2001. – 353 с. (Классика российской цивилистики).
29. Слесарев С.А. Преддоговорные споры // СПС «КонсультантПлюс». – 2021.

30. Солодилов А.В. Государственный (муниципальный) контракт как специальный режим гражданско-правового договора. Некоторые вопросы теории и практики // Журнал «Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России». – № 1(8), июнь 2018. – 16 с.

31. Спор о понуждении к заключению договора (на основании судебной практики Московского городского суда) // Помощник адвоката : электрон. журн. – 2021.

32. Филатова У.Б. Обязательства опционного типа в отношениях социального предпринимательства // Гражданское право. – 2021. – № 6. – С. 28–31.

33. Хохлов С.А. Понуждение заключить договор как правовая форма регулирования хозяйственных связей в капиталистических странах // Правовые вопросы планирования производственно-хозяйственной деятельности предприятий и производственных объединений : межвузовский сб. научных трудов). – Свердловск, 1981. – С. 113–126.

34. Ширвиндт А.М. Предварительный договор: особенности применения // СПС «Консультант Плюс». – 2019.

35. Эрделевский А. Публичный конкурс // Законность. – 2000. – № 8. – С. 14.

36. Яровой А.В. Поставка товаров для государственных нужд : дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005. – С. 70.

Учебное издание

Надежда Викторовна Кузнецова,
Анна Алексеевна Коренева

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ДОГОВОРОВ**

Учебно-методическое пособие

Редактор: И.А. Бусоргина

Издательский центр «Удмуртский университет»
426034, г. Ижевск, ул. Ломоносова, 4Б, каб. 021
Тел.: + 7 (3412) 916-364, E-mail: editorial@udsu.ru