

Ваганова Ірина
к.ю.н., доцент,
доцент кафедри правового регулювання економіки
Харківського національного економічного університету
імені Семена Кузнеця

Співвідношення попереднього договору та договору про намір

Основу цивільного обороту становлять правочини, а отже, основне завдання для законодавця - забезпечити дієвий механізм формування добросовісної поведінки суб'єктів цивільних правовідносин. Для узгодження умов майбутнього договору сторони можуть підписати попередній договір, угоду (протокол, договір) про наміри. Однак між цими формами угод існує принципова різниця, що може позначитися на можливості захисту інтересів сторін у судовому порядку.

Існують різні життєві ситуації, коли сторонам доводиться узгодити основні умови майбутнього правочину в переддоговірному порядку. Укладення договору є результатом попередніх перемовин, за яких, зрештою, слідує узгодження волі; на це приготування до нього потрібен певний час. Таким чином, для того досягнення остаточної згоди двох воľ може передувати ціла низка перемовин.

У такому випадку можна використовувати протокол (угоду) про намір або попередній договір.

Важливо пам'ятати, що Цивільний кодекс України містить законодавче закріплення тільки конструкції попереднього договору (стаття 635 ЦК України) [1]. Саме попередній договір є тим інструментом, що здатний забезпечити гарантії укладення договору в майбутньому. Відповідно до ст. 635 ЦК України за попереднім договором сторони зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором.

Попередній договір має бути укладений у формі, встановленій для основного договору. У разі якщо форма основного договору не встановлена, то попередній договір має бути укладений у письмовій формі. Недотримання правил про форму попереднього договору тягне за собою його нікчемність.

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

у виконанні ним двох функцій: 1) спонукання до укладення основного договору; 2) фіксації умов основного договору» [3].

Згідно ч. 2 статті 635 ЦК України, сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства. У разі коли сторони не вчинили будь-яких дій, спрямованих на укладення основного договору до закінчення передбаченого для його укладення строку, зобов'язання укласти основний договір припиняється. З припиненням даного зобов'язання будь-яка із сторін попереднього договору не має права в судовому порядку вимагати укладення основного договору, сплати неустойки, якою забезпечувалося виконання попереднього договору на відміну від господарського зобов'язання.

Зобов'язання, передбачені попереднім договором, припиняються, якщо до закінчення строку, в який сторони повинні укласти основний договір, його не буде укладено або одна зі сторін не надішле другій стороні пропозицію укласти цей договір.

У законодавстві протокол про наміри згадується в частині 6 ст. 182 Господарського кодексу України та ч. 4 ст. 635 ЦК України. При цьому в ЦК України зазначено, що договір про наміри (протокол про наміри тощо), якщо в ньому немає волевиявлення сторін щодо надання йому сили попереднього договору, не можна вважати попереднім договором.

Важливо пам'ятати, що попередній договір обумовлює виникнення обов'язку укласти основний договір, а не прав та обов'язків щодо майна (робіт чи послуг). Так, наприклад, які гарантії та ризики укладення попереднього договору купівлі-продажу квартири? У даному випадку предметом попереднього договору купівлі-продажу є не купівля квартири як такої, а лише намір сторін у майбутньому укласти основний договір купівлі-продажу. Відповідно, не може бути гарантій отримання вже оплаченої покупцем квартири. Суд не може визнати право власності на квартиру, оскільки договір не містить зобов'язання продавця передати квартиру покупцеві. Якщо ж покупець звернеться до суду з позовом про спонукання укладення основного договору купівлі-продажу, то є велика вірогідність подачі зустрічного позову про визнання попереднього договору купівлі-продажу квартири недійсним або не укладеним. Подібні питання виникають і щодо оренди нерухомості, що перебуває на стадії будівництва. Варто зазначити, що призначення договору оренди та попереднього договору оренди різні. Якщо перший покликаний регулювати відносини з майном, то другий правочином з нерухомістю не є. Предмет попереднього договору - зобов'язання сторін з приводу укладення майбутнього договору.

Що стосується строку, то він теж має бути чітко обумовлений у договорі. Нерідко судді вказують на нечітке встановлення строку, в який має бути укладено договір оренди (коли, наприклад, замість конкретної дати зазначено певну подію - основний договір оренди буде укладено з дати державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості). У цьому разі є ризик, що арбітри вважатимуть, начебто в договорі такий строк не передбачено, отже,

основний договір підлягає укладенню протягом року з моменту укладення попереднього договору.

На відміну від попереднього договору, угода про наміри має містити найменування сторін, перелік необхідних дій сторін (фактично їхні основні права та обов'язки), правовий результат, якого має бути досягнуто внаслідок вчинення цих дій. Такий документ може містити умови про дії великої кількості учасників (більше двох), а отже, може бути підписаний усіма договірними сторонами.

За загальним правилом, угода про наміри містить найменування сторін, що домовляються, цілі, які вони декларують, перелік дій, спрямованих на узгоджений сторонами результат, і вимоги, які сторони висувають до таких дій. Як і в будь-якому двосторонньому документі, в угоді (договорі) про наміри мають бути підписи договірних сторін. Склад осіб, які беруть участь у підписанні протоколу про наміри, визначається виключно волею сторін і тією діяльністю, що передбачають вести контрагенти. У законодавстві не встановлено жодних перешкод до того, щоб укладати угоди про наміри більш ніж між двома суб'єктами.

Таким чином, з положень чинного законодавства випливає, що попередній договір може містити єдине зобов'язання сторін - укласти основний договір у майбутньому. При цьому основний договір має бути укладений на умовах, передбачених попереднім договором

Угоди ж про наміри, що не відповідають вимогам, що висуваються законодавством до попередніх договорів, підлягають лише добровільному виконанню. Тут не міститимуться ті умови, які дадуть змогу з погляду законодавства кваліфікувати її як попередню. Отже, примусити до укладення та виконання договору стороною неможливо навіть через суд. У цьому полягає головна відмінність угод (договорів, протоколів) про наміри від попередніх договорів.

Незважаючи на те що угода про наміри не може за цивільним законодавством вважатися договором, що укладається відповідно до вимог, що висуваються законом, і сама по собі не спричиняє правових наслідків, суб'єкти підприємницької діяльності нерідко надають їй визначального значення, розглядають її як повноцінний договір. На практиці мають місце факти звернення до суду сторін угод про наміри у зв'язку з невиконанням їхніми контрагентами цієї угоди. При розгляді таких заяв суди змушені вирішувати спір виходячи з відносин, що фактично склалися, без урахування умов згаданої угоди.

За певних умов угоди про наміри можуть бути кваліфіковані судами як попередні договори. Такими умовами є вказівка на предмет угоди, строки та інші умови.

Також існує і зворотна практика, коли договір сторонами названо попереднім, проте суд у процесі дійшов висновку про те, що цей договір не відповідає встановленим законом вимогам. Так, якщо сторонами укладено договір, поійменованний ними як попередній, що містить зобов'язання укласти на передбачених у ньому умовах основний договір про продаж нерухомого майна, що буде створене або придбане надалі, але при цьому в попередньому договорі встановлений обов'язок набувача майна до укладення основного договору

сплатити вартість цього майна або суттєву її частину, суди повинні кваліфікувати попередній договір як договір купівлі-продажу майбутньої нерухомої речі з умовою про попередню плату за нерухому річ, що буде продаватися.

Для звернення до суду сторонам необхідно довести такі обставини: 1) обов'язок укласти правочин виник у силу закону або іншого договору. Відповідно сторонам необхідно навести конкретну норму закону або положення договору; 2) потрібно довести факт порушення прав, ухилення від укладення договору стороною, тобто можливість порушення прав сторін ухиленням від укладення договору.

Істотною умовою попереднього договору є строк укладання основного договору, який повинен бути зазначений у попередньому договорі. Що стосується правовідношень між суб'єктами господарювання, які регулюються Господарським кодексом України, то згідно зі ст. 182 цього Кодексу, строк, в який має бути укладено основний договір, не може перевищувати одного року. Варто також зауважити, що ця стаття ГК України передбачила можливість звернення до суду про примушення укладання основного договору, якщо одна зі сторін, одержавши проект основного договору, ухиляється від його укладання.

Якщо ж в угоді вказується на намір сторін у майбутньому обговорити проект договору, то така угода не може бути кваліфікована як попередній договір, оскільки вона не породжує виникнення обов'язків сторін укласти в майбутньому основний договір.

Таким чином, запровадження нових правил до правил про попередній договір сприятимуть забезпеченню гарантованого юридичного зв'язку між сторонами договору до укладення основного договору, можливості примусового вимагання виконання умов, а також відтермінуванню обговорення його істотних умов.

Список джерел:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

2. Господарський України від 16 січня 2003 р. № 436-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>

3. Постанова Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_kgs_vp_vid_15_05_2018_roku_u_spravi_926_225_17/