

Особенности заключения предварительного договора

Согласно пунктам 1, 3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. Сам по себе предварительный договор не является договором о передаче имущества либо прав на имущество.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Частью 1 статьи 429 Гражданского кодекса РФ установлено, 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.

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательство в отношении недвижимого имущества.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (пункт 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если в установленный предварительным договором срок основной договор купли-продажи заключен не был, при этом ни одна из сторон не потребовала в письменной форме заключить этот договор, то в силу положений ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются.

При таких обстоятельствах в отсутствие между сторонами договорных отношений по поводу спорного имущества не применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие исполнение договорных отношений сторон по купле-продаже недвижимости.

Заключение предварительного договора не может повлечь перехода права собственности, возникновения обязательства по передаче имущества или оказанию услуги, однако, порождает у сторон право и обязанность заключить основной договор.

В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

А именно, если сторона, для которой в соответствии с названным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.