

**Крістенчук Кристина Сергіївна,
Мосейкін Олександр Сергійович,**
*студенти 3-го курсу факультету міжнародно-правових відносин
Національного університету «Одеська юридична академія»*
Науковий керівник: *к.ю.н., доцент,
доцент кафедри цивільного права Некіт К.Г.*

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНА

В даному дослідженні розглядаються проблеми, пов'язані з укладанням попереднього договору купівлі-продажу майна.

Серед інститутів цивільного права важливе місце займає інститут речових прав та процес їх передачі. Одним із основних методів здійснення цих прав громадянина є договір купівлі-продажу. Проте для того щоб зібрати увесь пакет документів необхідний для передачі прав володіння, користування та розпорядження від продавця покупцеві зазвичай заключають попередній договір.

Попередній договір – договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором. Цей тип договору укладається у тій самій формі що і основний, а якщо форму основного не визначено – у письмовій [1]. Обов'язковим ж критерієм попереднього договору є пряме відображення у ньому узгодженого волевиявлення сторін щодо надання йому такого статусу.

У відповідності до чинного законодавства до істотних умов попереднього договору віднесимо умову про його предмет, зазначаючи який договір сторони планують укласти; умову про термін, протягом якого сторони мають укласти основний договір та умову про предмет основного договору. Погоджуючись із вченими ми вважаємо, що необхідно включити умови про предмет основного договору до істотних умов попереднього договору, бо це пояснюється тим, що ця умова дозволить пов'язати основний договір з попереднім, оскільки останній не є обов'язковим елементом юридичного складу, на підставі якого виникають права та обов'язки з основного договору.

Окремо варто приділити увагу проблематиці співвідношення

попереднього договору із протоколом про наміри, що є надзвичайно важливим аспектом розрізнення даних видів цивільно-правових договорів. відповідно до статті 635 ЦК України, під протоколом про наміри розуміється домовленість сторін, у якій немає їхнього прямого волевиявлення щодо надання такому протоколу сили попереднього договору. Ця домовленість не є попереднім договором, а отже, не накладає на її сторін юридичного обов'язку щодо вступу в майбутньому у договірні відносини на умовах, встановлених протоколом про наміри. Слід також, підкреслити, що протокол про наміри не зобов'язує його сторони, наприклад, вчиняти певні дії щодо передачі майна, виконання певних робіт, послуг чи утримання від подібних дій. Іншими словами протокол про наміри не передбачає прийняття його сторонами зобов'язань один перед одним і тому не вчиняється з наміром мати правові наслідки, тобто не передбачає засобів юридичної відповідальності на відміну від попереднього договору.

Недоречним також є закріплення попереднього договору тільки як двостороннього. На нашу думку варто закріпити можливість укладення одностороннього попереднього договору, відповідно до якого, одна сторона зобов'язується укласти основний договір на умовах, визначених попереднім договором, в разі пред'явлення відповідної вимоги іншою стороною, проте, сама позбавлена можливості вимагати від свого контрагента укладення такого договору. Такі зміни дозволять істотним чином розширити сферу застосування розглядуваної договірної конструкції.

Цивільно-правова відповідальність за порушення умов попереднього договору може наступати у формах відшкодування збитків, неустойки або втрати завдатку у деяких випадках. відшкодування збитків як форма цивільно-правової відповідальності не в змозі виконати компенсаторно-відновлювальну функцію. втрата завдатку або обов'язок повернути його у подвійному розмірі як форма цивільно-правової відповідальності за порушення умов попереднього договору може наступати виключно у випадках, коли предметом попереднього договору є укладення в майбутньому основного договору, на підставі якого виникає грошове зобов'язання, у зв'язку

із чим не має універсального характеру. Неустойка уявляється найбільш адекватною формою відповідальності за порушення умов попереднього договору [4, с. 104].

Відповідно до нинішнього етапу розвитку цивільного права у законодавчих актах зазначається, що попередній договір купівлі-продажу, на відміну від основного, не обов'язково повинен бути засвідчений нотаріально. Вказується лише обов'язкова письмова форма, проте нотаріальне посвідчення не є формою договору, вони є лише: письмова, усна та змішана. Втім деякі вчені-цивілісти та ріелтори, які досить часто використовують даний тип договору у своїй роботі, вказують, що при укладанні цього типу договору необхідне обов'язкове нотаріальне посвідчення, посилаючись на статтю 54 Закону України «Про нотаріат» та статтю 657 ЦК України. Якщо дослідити їх, то можна побачити, що у згаданих нормах права зазначається інформація не про попередній договір, а про основний договір купівлі-продажу, а також про будь-які правочини, які можуть бути посвідчені нотаріально лише за вимогою фізичної або юридичної особи та лише за умови їх участі [2].

Можна зауважити, що інститут попереднього договору є досить поширеною практикою при передачі речових прав на нерухоме майно, проте його законодавча регуляція є досить слабкою. Саме через це виникає велика кількість суперечок щодо укладання, виконання та припинення таких договорів. До прикладу можна справу, суть якої полягає у наступному: між Компаніями (продавцем, покупцем) був підписаний попередній договір з протоколом розбіжностей, предметом якого є зобов'язання у майбутньому укласти договір купівлі-продажу нежитлових приміщень. З метою проведення експертної оцінки нерухомості покупець сплатив на користь продавця передоплату в сумі 15 000,00 грн. У зв'язку з виконанням своїх зобов'язань за попереднім договором, покупець звертався про укладення основного договору купівлі-продажу, втім на його вимогу не було реакції, основний договір не був укладений, ухилилися від його нотаріального посвідчення, що і стало підставою для звернення до господарського суду із заявою про спонукання до укладення договору

купівлі-продажу. Господарські суди першої та апеляційної інстанції повністю відмовились задовольнити вимоги компанії-покупця, з чим погодився і Вищий господарський суд України, обґрунтувавши рішення наступними положеннями чинного законодавства. Договір купівлі-продажу нерухомості укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (статті 655, 656, 657 ЦК України). Ця попередня угода не була засвідчена нотаріально. Таким чином, згідно з рішенням суду, попередня угода, підписана сторонами, не була укладена, оскільки не було дотримано вимог щодо обов'язкової нотаріальної форми договору купівлі-продажу нерухомого майна [3]. Дане рішення суду є цілком правомірним. Проте на наш погляд, щоб у майбутньому у осіб не виникали питання про нотаріальне посвідчення попереднього договору, оскільки у вказаних статтях ЦК не йдеться саме про обов'язковість такого посвідчення, а лише про форму договору – варто закріпити дану необхідність нотаріального посвідчення попереднього договору, зокрема в положеннях статті 635.

Виходячи з цього ми можемо дійти висновку що законодавча база яка регулює цей тип відносин не є ідеальною та потребує подальшого вдосконалення.

Література:

1. Цивільний Кодекс України: Прийнятий Верховною Радою, Кодекс від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#n3153>
2. Закон України «Про нотаріат»: Прийнятий Верховною Радою, Закон від 2 вересня 1993 року № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>
3. Постанова Київського Апеляційного Господарського суду від 7 березня 2017 року у справі № 17-05/5026/275/2012. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/65504838>
4. Скакун Ю.Є. Попередній договір за Цивільним законодавством України: дис. канд. юр. наук: 12.00.03. Харків, 2012. 156 с.