

ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО, ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО,
ЖИЛИЩНОГО И СЕМЕЙНОГО ПРАВА

УДК 346.9

DOI: 10.22394/2074-7306-2018-1-2-65-71

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ,
ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ ДОГОВОРОМ:
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

**Сусликов
Владимир
Николаевич**

доктор юридических наук, профессор, заведующий
кафедрой гражданского права, Юго-Западный
государственный университет
(305040, Россия, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94).
E-mail: svn60@mail.ru

**Чумакова
Ольга
Николаевна**

преподаватель кафедры финансового права, конституционно-
го, гражданского и административного судопроизводства,
Юго-Западный государственный университет
(305040, Россия, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94).
E-mail: Olga-NH@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена вопросам применения мер гражданско-правовой ответственности и других мер воздействия на сторону-нарушителя предварительного договора. Проведя анализ субъектного состава конструкции предварительного договора и рассмотрев понятия «должник» и «кредитор», очевидно, что предъявление требования одной из сторон предварительного договора о заключении основного договора не лишает контрагента права предъявить аналогичное требование. Автор рассматривает участие третьих лиц в обязательстве как внедоговорные правоотношения, вытекающие из предварительного договора. Среди средств обеспечения обязательств, приведены такие как: понуждение к заключению основного договора, возмещение убытков, задаток, аванс, неустойка.

Ключевые слова: *предварительный договор, меры гражданско-правовой ответственности, должник, кредитор, третьи лица в обязательстве, преимущественное право, убытки, задаток, аванс, неустойка.*

В отношении предварительного договора применяются общие положения об обязательствах, в частности, согласно статье 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательства. Так, если стороны надлежащим образом выполнили условия предварительного договора, заключив указанный в нем основной договор, обязательства сторон по предварительному договору прекращаются. В таком случае, после заключения основного договора стороны не вправе предъявлять требования, исходящие из предварительного договора. Данная позиция отражена в Постановлении ФАС СЗО от 20.05.2009 по делу № А56-21025/2008 [1].

Рассматривая ответственность сторон за неисполнение предварительного договора, отметим, что цель заключения любого договора, в том числе – и предварительного, это его прекращение посредством исполнения предусмотренных договором действий. В свою очередь, неисполнение обязательства, закрепленного договором, является основанием для привлечения виновной в неисполнении стороны к ответственности, предусмотренной договором либо действующим законодательством.

Наиболее естественный способ прекращения обязательства – это его исполнение той стороной, которая взяла на себя обязанность указанное обязательство исполнить [2]. Исследуя субъектный состав предварительного договора, весьма размытым представляется разграничение, кто является должником, а кто – кредитором. В соответствии

со ст. 429 ГК РФ, предварительным договором, является соглашение сторон, которые лишь в будущем заключат основной договор, о чем берут на себя обязательства в рамках договора предварительного. То есть:

- 1) во-первых, предварительный договор является синаллагматическим, по крайней мере, таким он сформулирован в действующем гражданском законодательстве*;
- 2) во-вторых, стороны обязаны к совершению одинаковых действий.

Если бы законодатель сформулировал предварительный договор как односторонне обязывающий, то не возникало бы вопросов о том, какая сторона в таком договоре является кредитором, а какая – должником. Но этого нет, хотя в научной литературе встречаются мнения о допустимости существования односторонних предварительных договоров, так же, когда основной договор относится к двусторонне обязывающим [3, с. 144]. В связи с этим на сегодняшний день нет оснований опровергать наличие предварительного договора, где только одна сторона принимает на себя обязательство по заключению основного договора (например, арендодатель обязуется в будущем передать в аренду, продавец обязуется в будущем продать). Законодательством не запрещено заключение такого вида договоров, но это не совпадает с определением, указанным в п. 1 ст. 429 ГК РФ, поэтому к ним норму ст. 429 ГК РФ можно было бы применять по аналогии закона. В целях же совершенствования действующего законодательства возможно было бы внести дополнение в п. 1. ст. 429 ГК РФ: где стороны (либо одна из сторон) будут обязаны к заключению основного договора в будущем. Смысл данной поправки заключается в том, что в суд с иском о понуждении к заключению основного договора будет иметь право обратиться только не обязанная к его заключению сторона. Конечно, если рассматривать всю цепочку правоотношений, включая основной договор, который стороны должны заключить, то их желания будут чаще иметь встречное содержание, но не всегда. Это обуславливает сложности при определении контрагентов предварительного договора, в определении принадлежности статуса кредитора и должника сторонам. Противопоставление прав и обязанностей, выявление кредитора и должника в этой ситуации не совсем корректно. Сущность прав и обязанностей сторон предварительного договора заключается в том, что каждая сторона берет на себя обязанность заключить основной договор в случае предъявления такого требования другой стороной и в соответствии с этим наделяется правом требовать от другой стороны заключить договор после предъявления такого требования.

Учитывая вышеизложенное, фактически каждая из сторон предварительного договора обладает статусом должника по одним требованиям и статусом кредитора по другим. Трудность заключается в том, что содержание этих требований аналогично. В итоге, при определенности контрагентов предварительного договора до момента предъявления требования о заключении основного договора достаточно проблематично выявить среди сторон кредитора и должника. Но следует отметить, что это обусловлено особым характером этого договора. Можно сделать вывод о том, что в том случае, когда одна сторона предварительного договора предъявила требование о заключении основного договора, тем самым приобретя статус кредитора по своим требованиям, но не принимает от другой стороны – должника надлежащего исполнения путем несорвершения кредиторских обязанностей (например, не появляется в условленное место заклю-

* Прим.: Право требования заключения договора и обязанности заключить основной договор сторон являются встречными по отношению друг к другу. В настоящее время сформулированный в ГК предварительный договор относится к двусторонним обязательным основаниям заключения основного договора, т. к. согласно ст. 429 ГК он предусматривает обязательство обеих сторон по заключению на определенных условиях основного договора. При этом, нельзя не заметить, что еще Е. Годэмэ отрицал возможность существования «синаллагматических обещаний». Он указывал, что «обязательство заключить договор по существу своему является односторонним. Этого требует его практическая цель: желают связать только одну из сторон, сохраняя за другой свободу» (См.: Годэмэ Е. Общая теория обязательств. М.: Юрид. изд-во Министерства юстиции СССР, 1948. С. 282)

чения основного договора), то это не лишает такого должника права предъявить свое требование о заключении основного договора. Следовательно, указанная сторона предварительного договора, приобретя статус кредитора по своему требованию, и в случае невыполнения другой стороной обязанности по заключению основного договора, может воспользоваться всем арсеналом правовых средств, установленных для защиты прав, возникающих на основании предварительного договора.

Таким образом, если одна из сторон предъявит требования к другой стороне предварительного договора о заключении основного договора, это не лишает последнего права предъявить аналогичное требование. По нашему мнению, это единственный обоснованный подход к анализу субъектного состава предварительного договора. Любое другое понимание принадлежности статуса должника или кредитора сторонам в предварительном договоре приводило бы к невозможности эффективно защитить право по предварительному договору и достичь конечной цели в виде заключения основного договора, которую стороны предполагали при заключении предварительного договора.

Нередки случаи, когда заключение основного договора зависит от действий третьих лиц, в таком случае, предварительный договор «de facto» ставится под отлагательное условие. Например, стороны заключили предварительный договор купли-продажи недвижимости. Обязательство сторон по заключению основного договора купли-продажи поставлено под отлагательное условие, а именно, продавец обязан завершить строительство и подписать с 3-м лицом акт о завершении строительства, но если 3-е лицо отказывается подписывать акт, условие не выполнено, т.е. основной договор не может быть заключен. Таким образом, должник, кредитор и 3-е лицо являются взаимозависимыми. М.И. Брагинский отмечает, что существует несколько вариантов участия третьего лица в исполнении обязательства: 1) третье лицо выступает как пособник должника; 2) третье лицо выступает как исполнитель обязательства [4, с. 64]. Проецируя эти формы участия 3-го лица на предварительный договор, мы отдаем предпочтение последней. Т. к. в итоге третье лицо передает исполнение обязательства непосредственно кредитору.

Так, в соответствии со ст. 403 ГК должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства третьими лицами, на которых было возложено исполнение. По данному вопросу наша позиция согласуется с мнением Шапкина М.В., который указывает, что тезис «в результате возложения исполнения обязательства на третье лицо возникает новое обязательственное правоотношение, не говоря уже о едином правоотношении с тремя участниками, не соответствует действительности» [5, с. 68].

Рассмотрим другую ситуацию с участием третьего лица в обязательстве: стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры, к моменту заключения основного договора покупатель узнает, что продавец взял кредит в банке заложив предмет будущего основного договора. Здесь, по нашему мнению, потенциальный приобретатель имущества по предварительному договору должен иметь право оспорить заключенный собственником договор об отчуждении указанного в предварительном договоре имущества третьему лицу (или обременении данного имущества залогом, ипотекой или иным ограниченным вещным правом), если будет доказано, что такое третье лицо в момент заключения оспариваемого договора знало или должно было знать о том, что это имущество является объектом заключенного ранее собственником предварительного договора. Оспаривание сделки в такой ситуации может опираться на положения п. 4 ст. 1 ГК («никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения»). Право не может поощрять сговор собственника и третьего лица, направленный на нарушение прав стороны предварительного договора, и недобросовестное вмешательство такого третьего лица в чужие договорные отношения.

Обобщая вышесказанное, отметим, что обязательство с участием третьих лиц, в предварительном договоре, возникающее между кредитором третьим лицом, относится к внедоговорным в отличие от договорного обязательства, вытекающего из предварительного договора и связывающего кредитора и должника. Автор относит сговор собственника и третьего лица, направленный на нарушение прав стороны предварительного

го договора к основаниям возникновения «преимущества» у добросовестной стороны предварительного договора, в частности, в случае возникновения права на обязательное заключение договора, добросовестная сторона может предъявить в суд иск о признании договора заключенным на условиях, предусмотренных актами гражданского законодательства или предварительным договором.

Рассмотрев вопрос о субъектном составе предварительного договора, нельзя не затронуть тему применения мер гражданско-правовой ответственности и других мер воздействия на сторону – нарушителя предварительного договора, которая является едва ли не наиболее актуальной проблемой при применении конструкции предварительного договора в правоотношениях сторон. Согласно п. 4. ст. 445 ГК РФ и п. 5 ст. 429 ГК РФ и в случаях, когда сторона предварительного договора уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причинённые этим убытки. Необходимо подчеркнуть, что законность норм п. 4. ст. 445 ГК РФ и п. 5 ст. 429 ГК РФ указывает позиция Конституционного Суда Российской Федерации. Согласно которой данные меры направлены на защиту стороны по предварительному договору в условиях государственного регулирования рыночных отношений, следовательно, данные нормы не могут расцениваться как нарушающие конституционные права и свободы [6].

Обращая внимание на организационно-функциональную составляющую предварительного договора, будет обоснованно включить в предварительный договор условие о выполнении процедурных действий той или иной стороны, которые приведут к заключению основного договора в будущем. Например, получить справку о регистрации права собственности на объект недвижимости для заключения основного договора продажи недвижимости, вступить в права наследования, выполнить ремонтные работы в помещении и т.д.). В соответствии с этим, могут предусматриваться санкции за неисполнение указанных обязательств, например, установлен штраф (пеня) за умышленное затягивание или отказ от выполнения какого-либо из указанных действий.

Если с мерами процессуального характера все достаточно ясно – понуждение к заключению основного договора (п. 5 ст. 429 ГК РФ), то имущественная гражданско-правовая ответственность за нарушение условий предварительного договора может наступать в нескольких формах: возмещения убытков, неустойки или потери задатка в некоторых случаях. ГК РФ лишь частично, даже ограниченно, регулирует вопросы ответственности в случае нарушения стороной принятого по предварительному договору обязательства. Так, абз. 2 п. 4 ст. 445 ГК РФ гласит: «Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки». Следовательно, право на возмещение убытков предоставляется потерпевшей стороне в силу указания закона и не вызывает сомнения. Вопрос возникает только при определении размера таких возможных убытков. Судебная практика, разъясняя порядок применения ст. 15 ГК РФ, отмечает, что законодатель разделяет убытки на два вида: реальный ущерб и упущенная выгода [7]. В этом контексте в юридической литературе приводится мнение о том, что потерпевшей стороне компенсируется только так называемый негативный интерес, то есть, расходы, которые сторона понесла, обоснованно рассчитывая на заключение договора. По мнению Е. Годэмэ, сторона, предъявляя иск об убытках, «не может требовать эквивалента исполнения, поскольку не заключен договор, который считается никогда не заключенным, что не дает ей никакого права на исполнение. Все, чего может потребовать уполномоченный на возмещение, – это то, чтобы попытка заключения недействительного договора не служила для него источником любого ущерба» [8, с. 205].

Как видим, ученый обосновывал возможность взыскания со стороны, нарушившей предварительный договор, только реальный ущерб. И хотя ГК РФ не ограничивает возможность взыскания убытков в случае нарушения предварительного договора только реальным ущербом, однако приведенный вывод, к сожалению, больше соответствует современным реалиям. Сейчас ситуация такова, что доказать упущенную выгоду (осо-

бенно учитывая общий настороженный подход российских судов к взысканию упущенной выгоды даже в более очевидных случаях) представляется весьма затруднительным и противоречит гибкости правовых связей предусмотренных предварительным договором. Конечно, подсчитать убытки, причиненные стороне уклонением другой стороны предварительного договора от заключения основного договора - дело не простое, но возможное. К тому же, убытки от незаключения основного договора всегда будут ничтожно малыми по сравнению с неудовлетворенным интересом одной из сторон по получению выгоды при заключении основного договора. Это вызывает необходимость поиска других форм гражданско-правовой ответственности за нарушение условий предварительного договора.

Стоит отметить, что современная практика правоприменения, выражается в самостоятельном установлении ответственности за нарушение условий предварительного договора, как привило в виде возврата двойной суммы внесенного задатка или неустойки, что предусмотрено ст. 381 ГК РФ. О возможности обеспечения предварительного договора задатком свидетельствовали результаты исследований, проводимых многими авторами. Сторонниками данного средства обеспечения являются М. И. Брагинский и В. В. Витрянский, М. Н. [9, с. 603], Илюшина, А. В. [10, с. 37], Карапетов А. [11], Суханов Е. А. [12, с. 458] и другие. Но необходимо отметить, что задаток не является универсальным средством обеспечения обязательств по отношению к предварительному договору. Так, потеря задатка или обязанность вернуть его в двойном размере как форма гражданско-правовой ответственности за нарушение условий предварительного договора может наступать только в случаях, когда предметом предварительного договора является заключение в будущем основного договора, на основании которого возникает денежное обязательство, в связи с чем не имеет универсального характера. Кроме того, многие авторы негативно относятся к такому средству обеспечения, рассматривая в приоритете неустойку как более приемлемый способ обеспечения исполнения обязательств [13, с. 110], [14, с. 62].

Неустойка представляется наиболее адекватной формой ответственности за нарушение условий предварительного договора, это согласуется с позицией ВАС РФ: гражданское законодательство не содержит норм, в которых закреплен запрет на применение сторонами неустойки в целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных в предварительном договоре [15]. Следовательно, условие об уплате неустойки за неисполнение обязательства по заключению основного договора может быть включено в предварительный договор. Рассматривая позицию выдающегося цивилиста М. М. Винавера, который утверждал, что в том случае, когда то или иное отношение снабжено неустойкой, вопрос об его имущественном характере отпадает сам собой [16, с. 235]. Мы согласны, что такая универсальной формой гражданско-правовой ответственности, как неустойка наиболее соответствует способу обеспечения неимущественного обязательства вытекающего из предварительного договора. Необходимо отметить, что реализация права стороны предварительного договора требовать возмещения убытков (неустойки), причиненных не заключением основного договора, не ставится в зависимость от обращения в суд с требованием о понуждении заключить основной договор. Затрагивая законодательный аспект, по нашему мнению, было бы нецелесообразно закреплять неустойку за неисполнение предварительного договора в Гражданском кодексе РФ. Так как, в зависимости от конкретных обстоятельств, ущерб от возможных имущественных потерь носит дифференцированный характер, вследствие чего невозможно предусмотреть единый порядок определения размера такой законной неустойки.

Вышеизложенное дает нам основания для следующих выводов. Во-первых: предъявление требования одной из сторон предварительного договора о заключении основного договора не лишает контрагента права предъявить аналогичное требование, что свидетельствует о sinalлагматической связи контрагентов. Во вторых: на законодательном уровне должен быть урегулирован вопрос о возможности признания за добросовестной стороной первого из заключенных предварительных договоров своеобразного «преимущественного права» на реализацию собственного интереса в отношении

имущества, которое должно стать предметом основного договора, внося соответствующие поправки в п. 6 ст. 445 ГК РФ. В третьих: закрепление в предварительном договоре условия о неустойке представляется наиболее подходящей мерой обеспечения обязательств, способной обеспечивать компенсаторно-восстановительную функцию.

Кроме того в контексте предварительного договора уместно указать обязательства по выполнению действий направленных на дальнейшее заключение договора (процедурные обязательства) – оформление наследства, регистрация прав на недвижимость, ремонт помещения и т.д. И предусмотреть штрафные санкции за неисполнение такого рода обязательств. Таким образом, предложенные направления практики использования предварительного договора, позволят минимизировать риски при промежуточном соглашении сторон, придерживаясь гибкости правового поля.

Литература

1. Постановление ФАС СЗО от 20.05.2009 по делу № А56-21025/2008 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL:<http://www.consultant.ru>.
2. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Договоры и обязательства. Ч. 3 [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://civil.consultant.ru/elib/books/17/page_48.html
3. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. М.: Юридическая литература 1945. – 418 с.
4. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований. М.: Статут, 2011. – 736 с.
5. Шапкин М. В. Участие третьих лиц в исполнении обязательств // Бизнес в законе. 2011. № 6.
6. Об отказе в принятии рассмотрению жалобы гражданки Фесенко Светланы Георгиевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 5 статьи 429 и пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 15 апреля 2008 г. № 278-О-О // КонсультантПлюс. URL:<http://www.consultant.ru>.
7. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда [Электронный ресурс]: от 12 апреля 2013 г. №15АП-3135/2013 по делу № А53-35384/2012 // КонсультантПлюс. URL:<http://www.consultant.ru>.
8. Годэмэ Е. Общая теория обязательств / Пер. с франц. И.Б. Новицкого. М.: Юрид. изд-во М-ва юстиции СССР, 1948.
9. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая «Общие положения». – М.: Статут, 2003. – 848 с.
10. Илюшина М. Н. Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2016. № 1.
11. Каранетов А. Предварительный договор: комментарий к новой редакции ст. 429 ГК [Электронный ресурс]. // Режим доступа: [https://zakon.ru/blog/2015/11/17/predvaritelnyj_dogovor_kommentarij_k_novoj_redakcii_st429_gk](https://zakon.ru/blog/2015/11/17/predvaritelnyj_dogovor_kommentarij_k_novoj redakcii_st429_gk)
12. Российское гражданское право: В 2-х т. – Том I. / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2011. – 1208 с.
13. Казаченок О. П. Спорные вопросы применения задатка в качестве обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. 2014. № 4.
14. Майдаровский Д. В. Об обеспечении обязательств, вытекающих из предварительного договора // Северо-Кавказский юридический вестник. 2009. №1.

15. Постановление Президиума ВАС РФ от 08.04.2014 N 16973/13 [Электронный ресурс]: по делу № А40-118038/12-105

1100//КонсультантПлюс.URL:http://www.consultant.ru.

16. Винавер М. М. Из области цивилистики, сборник научных статей. СПб.: 1908. – 337 с.

Suslikov Vladimir Nikolaevich, Doctor of Juridical Sciences, Professor, Head of the Department of Civil Law, the Southwest State University (50 years of October St., Kursk, 305040, Russian Federation). E-mail:svn60@mail.ru

Chumakova Olga Nikolaevna, lecturer in financial law, constitutional, civil and administrative proceedings, the Southwest State University, (50 years of October St., Kursk, 305040, Russian Federation). E-mail: Olga-NH@yandex.ru)

RESPONSIBILITY OF THE PARTIES FOR NON-FULFILLMENT OF OBLIGATIONS, THE LAW BY A PRELIMINARY CONTRACT: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE

Abstract

The article is devoted to the application of measures of civil liability and other measures of influence on the party-violator of the preliminary contract. Having analyzed the subject matter of the preliminary contract construction and considered the concepts of "debtor" and "creditor", it is obvious that the presentation of a claim by one of the parties to the preliminary contract on the conclusion of the main contract does not deprive the counterparty of the right to present a similar claim. The author considers the participation of third parties in the obligation as non-contractual legal relations arising from the preliminary contract. Among the means to ensure that the commitments given, such as: compulsion to conclude the basic contract, damages, earnest money, advance payment, penalty.

Key words: preliminary contract, civil liability, debtor, creditor, third party liability, pre-emptive right, damages, Deposit, advance payment, penalty.

УДК 347.4

DOI: 10.22394/2074-7306-2018-1-2-71-75

УЧЕТ ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ В ПРИНУДИТЕЛЬНОМ ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ПАТЕНТНЫХ ПРАВ

Щедрина Наталья Дмитриевна аспирант кафедры гражданского права, Южный федеральный университет (344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Горького, д. 88). E-mail: nata-200779@mail.ru

Аннотация

Принудительное лицензирование остается одним из самых дискуссионных институтов права интеллектуальной собственности, предметом споров ученых и правоприменителей на уровне как национальных правопорядков, так и международного взаимодействия в данной сфере. Вне зависимости от отношения к данному институту и пределам его использования в гражданском обороте специалисты сходятся во мнении о том, что публичный интерес является необходимым основанием выдачи принудительной лицензии. Однако единое понимание того, в чем должен заключаться такой интерес и каковы пределы толкования его содержания, в науке отсутствует. Данная проблема исследуется в статье с учетом опыта зарубежных стран в этой сфере.

Ключевые слова: гражданское право, принудительная лицензия, злоупотребление правом, публичный интерес, право интеллектуальной собственности, патентообладатель, конкуренция.

Актуальность исследования норм гражданского законодательства о принудительном лицензировании объектов патентных прав возросла в последние годы в связи с активизацией в специальной литературе дискуссии о возможном расширении сферы