

УДК 347.440.76

DOI: 10.37279/2413-1733-2021-7-1-270-280

СООТНОШЕНИЕ ПРАВОВЫХ КОНСТРУКЦИЙ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА И ОПЦИОНА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА: АНАЛИЗ ТЕОРИИ И СИСТЕМНОСТИ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Аблятинова Н. А., Адлер А. В.

Крымский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»

В данной статье на основе анализа действующего гражданского законодательства, судебной практики и научной литературы рассматривается проблема соотношения предварительного договора с опционом на заключение договора. Проанализирована их правовая природа, определены критерии сходства и различия между указанными договорными конструкциями. В работе приводятся примеры случаев неправильного разграничения предварительного договора и опциона на заключение договора на практике, а также описаны особенности их квалификации как смешанных договоров. Авторы приходят к выводу, что конструкция предварительного договора является отличной от опциона на заключение договора, несмотря на их некоторую схожесть. Отмечена необходимость легального разграничения указанных договорных форм, а также включения в Гражданский кодекс РФ некоторых смешанных конструкций, что позволит избежать их неправильного использования правоприменителем.

Ключевые слова: договор, предварительный договор, опцион на заключение договора, сравнительный анализ, форма договора, содержание договора, судебная практика.

Наиболее часто встречающимся способом осуществления прав и исполнения обязанностей в гражданско-правовом обороте является заключение договора. Его основная функция заключается в создании правовой связи между сторонами путем определения их правосубъектности и установления правового режима их отношений в рамках образовавшейся связи. В системе соглашений предварительный договор обоснованно занимает особое место, так как в отличие от других, обязует стороны заключить основной договор в будущем на определенных ими условиях. Можно сказать, что он представляет собой гарантию заключения основного договора, вследствие чего является универсальным и очень важным гражданско-правовым институтом.

В правовой доктрине вопрос о сущности предварительного договора является широко обсуждаемым, что можно отметить, проанализировав количество научных публикаций, посвященных его изучению. Однако на практике нередко возникают ситуации, в которых предварительный договор затрагивает смежные правовые конструкции, что приводит к спорам относительно его соотношения и разграничения с другими видами соглашений. Кроме того, изменения в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], внесенные Федеральным законом РФ №42-ФЗ [2] сформировали новые правовые конструкции, на первый взгляд близкие по юридической природе с предварительным договором, но на самом деле имеющие значительные отличия. Так в ст. 429.2 ГК РФ получил легальное определение опцион на заключение договора. Несмотря на то, что впервые в гражданском законодательстве опционы были закреплены лишь в 2015 году, правовая конструкция опци-

онного типа использовалась и до этого, а доктринальные споры касательно их юридической сущности и соотношения с предварительным договором до сих пор актуальны. Вопрос такого соотношения правовых конструкций и будет рассмотрен в статье с целью определения их общих и отличных признаков и как следствие предотвращения ошибочного использования договорных конструкций правоприменителем. Для выполнения этой задачи в первую очередь необходимо рассмотреть правовую природу предварительного договора и опциона на заключение договора.

Легальная дефиниция предварительного договора содержится в ст. 429 ГК РФ, которая определяет его как договор, на условиях которого стороны обязуются заключить в будущем основной договор о передаче имущества, оказании услуг, выполнении работ и т.д. [1].

Исследуя сущность предварительного договора, большая часть ученых указывают на его организационный тип. Для того, чтобы определить предварительный договор как организационный, необходимо ознакомиться с активно разрабатываемыми на данный момент теоретическими положениями о сущности организационного договора и создаваемых им правоотношениях. В научных работах, рассматривающих правовую сущность указанных договоров, содержатся различные подходы к их пониманию. Так, Е.А. Суханов считает, что основным отличием организационных договоров является их направленность не на предоставление товаров, услуг и работ, а на формирование связей участников будущего договора [3, с. 142]. С.Ю. Морозов, определяет организационный договор как договор, по которому «стороны обязуются выполнить определенные договором совместные действия, направленные на возникновение иного гражданского обязательства между теми же или иными лицами и (или) на его исполнение в соответствии условиями организационного договора» [4, с. 132].

Так, А.В. Андрущенко называет предварительный договор организационным, основываясь на его целевой направленности: «предварительный договор не является инструментом прямого воздействия в хозяйственном обороте, это своего рода организационный договор, регулирующий заключение отдельных видов гражданско-правовых договоров» [5, с. 111]. Также Р.А. Мустафин подчеркивает зависимость между способом и порядком исполнения предварительного договора и его организационным характером [6, с.111]. Свою точку зрения автор подтверждает, ссылаясь на труды А.В. Максименко, который считает, что основным признаком предварительного договора заключается в направленности волевого действия на заключение основного договора, а не на передачу имущества, выполнение работ или оказание услуг [7, с. 54]. Помимо упомянутой цели предварительного договора, учитывая которую уже можно охарактеризовать его как организационный договор, исследователи рассматривают также в этом смысле и его роль. Так, М.Н. Малеева пишет: «роль предварительного договора сводится именно к организации договорных связей» [8]. В доктрине гражданского права также подчеркивается особая функция предварительного договора в системе организационных правоотношений, к примеру, В.П. Миронов называет ее колоссальной [9, с.126]. Также, определение предварительного договора, данное законодателем, содержит в себе словосочетание «обязуются заключить...», что свидетельствует о его консенсуальном характере.

В свою очередь, опцион на заключение договора, еще не получив законодательного закрепления, но при этом широко применяясь в сфере гражданских право-

отношений, также вызывал дискуссию касательно своей правовой природы: первая концепция заключалась в том, что эта конструкция является разновидностью предварительного договора [10, с. 30]. Иная позиция заключалась в квалификации опциона как договора особого рода, не поименованного в ГК РФ, но существующего согласно принципу свободы договора [11, с. 8]. Кроме того, В.Г. Бородкиным было высказано мнение, согласно которому опцион «не является самостоятельным договором, поскольку не может существовать без основного договора, который считается заключенным с момента акцепта держателя опциона. Опционное соглашение входит в состав основного договора» [12]. Мы не можем согласиться с таким заключением, так как считаем его самостоятельным наравне с предварительным договором. Этот вывод основывается на двух признаках: из опциона на заключение договора возникает самостоятельное обязательство предоставить плату или иное встречное предоставление за приобретение права на заключение основного договора, а также им предусмотрены последствия неисполнения договора, заключенного в одностороннем порядке. Кроме того, законодатель поименовал опцион на заключение договора как самостоятельную правовую конструкцию в ст. 429.2 ГК РФ, которая определяет, что «в силу соглашения о предоставлении опциона на заключение договора (опцион на заключение договора) одна сторона посредством безотзывной оферты предоставляет другой стороне право заключить один или несколько договоров на условиях, предусмотренных опционом» [1].

Основываясь на положениях гражданского законодательства, а также судебной практики, можем выделить следующие сходные положения предварительного договора и опциона на заключение договора:

1. Обязательные условия. Обязательным признаком предварительного договора и договора о предоставлении опциона является наличие условий, позволяющих определить предмет, а также существенных условий основного договора (п. 3 ст. 429 ГК РФ; п. 4 ст. 429.2 ГК РФ). По смыслу п. 1 и п. 3 ст. 429 ГК РФ условие об определении предмета предварительного договора считается согласованным в случае, когда обе договаривающиеся стороны имеют о данном предмете одинаковое представление и могут его определить. Относительно опциона, п. 4 ст. 429.2 ГК РФ определяет, что предмет договора, подлежащего заключению, может быть описан любым способом, позволяющим его идентифицировать на момент акцепта безотзывной оферты.

Однако, В.В. Витрянский считает также существенным условием предварительного договора срок заключения основного договора [13, с. 344]. Однако, согласно п. 4 ст. 429 ГК РФ, если в предварительном договоре не определен срок заключения основного договора, то основной договор подлежит заключению в течение одного года. Таким образом, условие о сроке не может быть существенным, так как его отсутствие не влечет признания договора незаключенным и отношения регулируются диспозитивной нормой.

2. Форма. Исследуемые договоры заключаются в той же форме, что и основной договор, а несоблюдение этих требований влечет его ничтожность (п. 2 ст. 429 ГК РФ; п. 5 ст. 429.2 ГК РФ). Также по смыслу п. 6 ст. 429.2 ГК РФ, опцион может быть включен в другое соглашение, если иное не вытекает из сущности такого соглашения. Однако, исходя из судебной практики, если для заключаемого в будущем основного договора есть требование о государственной регистрации, предваритель-

ный договор такой регистрации не подлежит [14]. Также, согласно позиции ВС РФ, предварительный договор купли-продажи недвижимости, в том числе части квартиры, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [15]. Стоит отметить, что если для основного договора не установлена форма, то предварительный договор должен быть заключен в письменной форме. Таким образом, заключение предварительного договора в устной форме не допускается.

3. Срок. Если в указанных соглашениях не определен срок заключения основного договора или не установлен срок для акцепта безотзывной оферты, то соответственно основной договор подлежит заключению в течение одного года с момента заключения предварительного, а для опциона срок акцепта также считается равным одному году (п. 4 ст. 429 ГК РФ; п. 2 ст. 429.2 ГК РФ). В соответствии со ст. 190 ГК РФ, срок может определяться календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами, а также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить. Таким образом, срок договора не может устанавливаться указанием на исполнение одной из сторон своего обязательства;

4. Действие во времени. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются вместе с истечением его срока (п.6 ст. 429 ГК РФ), равно как и окончание срока действия опциона на заключение договора лишает акцептанта возможности заключить договор с контрагентом. Так как предварительный договор направлен на заключение основного, он теряет силу с заключением последнего. Также и после реализации одной из сторон права на акцепт, опцион на заключение договора прекращается.

5. Правопреемство. По общему правилу, правопреемство в сделках допускается лишь тогда, когда исполнение обязательства не связано неразрывно с личностью должника, а также если оно не противоречит закону или договору. Вместе с этим, в научной литературе разделились мнения касательно того, могут ли права и обязанности по предварительному договору входить в наследственную массу. Так, Е.Н. Селезнева считает, что с соблюдением требований ст. 418 ГК, наследник может быть правопреемником умершей стороны договора [16, с.33], а П.А. Миньшин указывает, что «обязательство заключить договор в будущем является неимущественным и неразрывно связано с личностью должника и кредитора, вследствие чего не входит в часть наследства, а также не допускается уступка права требования заключить такой договор» [17]. Эту дискуссию разрешает определение судебной коллегии Верховного Суда РФ, указывающее, что обязательство, возникшее из предварительного договора, не связано неразрывно с личностью должника [18]. Также, стоит отметить, что права и обязанности по предварительному договору могут переходить между юридическими лицами в ходе реорганизации. Такой вид правопреемства является универсальным и включает переход неимущественных, а также неразрывно связанных со сторонами договора прав и обязанностей.

Таким же образом согласно пункту 7 статьи 429.2 ГК РФ права по опциону на заключение договора могут быть уступлены другому лицу, если иное не предусмотрено соглашением и не вытекает из существа обязательства, которое возникнет в случае акцепта опциона.

Выявленная схожесть двух соглашений привела к указанию судебными ин-

станциями в своих постановлениях на то, что «договор предоставления опциона содержит в себе элементы предварительного договора...» [19; 20]. Или же сами стороны неверно определяют вид своих договорных отношений, на что указывает суд [21], и подают кассационную жалобу. Такая жалоба не подлежит передаче на дальнейшее рассмотрение, о чем и вынес Определение Верховный Суд РФ [22]. Таким образом, схожесть рассматриваемых правовых конструкций при неправильном их применении на практике может создать лишнюю нагрузку на органы судебной власти.

Кроме того, сами участники гражданских правоотношений неверно квалифицируют свои договоры, что в последствии влечет за собой ошибочное применение норм права, регулирующих сходные правовые институты, и обращения в суд. Так, в гражданском деле № 2-1867/2017, рассматриваемым Устиновским районным судом г. Ижевска, истец указал, что сложившиеся правоотношения являются предварительным договором оказания услуг, а оплата считается внесением аванса [23]. В свою очередь, суд определил, что данные отношения по своей правовой природе не являются ни договором купли-продажи, ни предварительным договором оказания услуг, а по всем признакам представляют собой опцион на заключение договора. Также, в практике есть обратный случай, когда стороны по ошибке квалифицировали предварительный договор как опцион на заключение договора. В частности, в гражданском деле № 2-788/2016 Белгородский городской суд истолковал условия договора, предоставленного истцом в подтверждение сделки купли-продажи квартиры, и пришел к выводу, что он является не опционным, а по всем признакам представляет собой предварительный договор [24]. В решении по делу № 2-7956/2015 от 9 марта 2016 г. суд также указал, что договор, определенный сторонами как опционный, по своей сущности является предварительным. Однако, как было отмечено в решении, к сложившимся отношениям были вообще неприменимы положения ст. 429.2 ГК РФ, так как они возникли до введения в силу указанной нормы [25].

Приведенные судебные дела лишь подтверждают необходимость легального и доктринального разграничения предварительного договора и опциона на заключение договора. Несмотря на некоторую схожесть, указанные гражданско-правовые институты существенно различаются между собой и применяются в разных сферах правоотношений.

На основании анализа сущности предварительного договора и опциона на заключение договора можно выделить их основные отличительные черты.

1. Предмет. Предметом предварительного договора является заключение в будущем между сторонами основного договора о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг на условиях, предусмотренных предварительным договором. В свою очередь, предметом опциона на заключение договора является право заключить один или несколько договоров на условиях, предусмотренных опционом.

Также для имущества, составляющего предмет договора, законодательство не устанавливает требование о существовании его в натуре на момент заключения договора. Согласно позиции ВС РФ «отсутствие на момент заключения предварительного или основного договора возможности передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, являющихся предметом будущего договора, не может служить препятствием к заключению предварительного договора. Например, не требуется, что-

бы товар, являющийся предметом будущего договора, имелся в наличии у продавца в момент заключения предварительного или основного договора; договор также может быть заключен в отношении товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем. Иное может быть установлено законом или вытекать из характера товара (п. 2 ст. 455 ГК РФ)» [26].

2. Характер взаимоотношений участников. Опцион на заключение договора имеет алеаторный характер, так как в силу непредсказуемости рынка возникает риск того, что он так и не будет реализован. В свою очередь, предварительный договор является меновым, так как основной договор в будущем будет заключен на предусмотренных в нем условиях.

3. Распределение прав и обязанностей между сторонами. Предварительный договор создает для обоих участников обязательство заключить основной договор в определенный срок в будущем, в то время как опцион на заключение договора предусматривает такую обязанность только для одной стороны – предоставляющей опцион. Вторая же сторона – держатель опциона, может воспользоваться или не воспользоваться правом на его акцептование. Таким образом, держатель опциона обладает односторонним правом, которое в гражданско-правовой доктрине называется секундарным, и от него зависит реализация опциона на заключение договора. В свою очередь, предварительный договор в основном существует в качестве двусторонней и в редких случаях многосторонней сделки, однако в юридической доктрине существует позиция, предполагающая, что предварительный договор может быть заключен и в одностороннем порядке. Комментируя статью 429 ГК РФ, А.Г. Карпетов высказывается о допустимости существования предварительного договора, в котором «обязательство заключить основной договор по требованию контрагента возникает лишь у одной из сторон, в то время как контрагент заключать основной договор не обязан, но имеет право требовать от другой стороны заключения такого договора» [27]. Также, аргументируя возможность заключения одностороннего предварительного договора, автор ссылается на принцип свободы договора, а также предусматривает условие о вознаграждении обязанной стороны. Однако, приведенная конструкция по своей сущности представляет собой законодательно закрепленный на сегодняшний день опцион на заключение договора. Кроме того, эта сделка уже не будет квалифицироваться как односторонняя, так как одна сторона обязана заключить договор, а вторая – предоставить встречное предоставление в виде платы. Данная ошибка в очередной раз указывает на сложности в практическом отграничении предварительного договора и опциона на заключение договора.

Также, необходимо подчеркнуть, что в отличие от опциона на заключение договора, где стороны действуют каждая в своих интересах, действия участников предварительного договора являются сонаправленными, так как они имеют одинаковую цель – заключение основного договора в будущем.

4. Судебное принуждение. Согласно п. 5 ст. 429 ГК РФ и п. 4 ст. 445 ГК РФ в случае уклонения от заключения основного договора обе стороны предварительного договора могут быть принуждены судом к его заключению по обращению контрагента. Но в конструкции опциона на заключение договора обязанность заключить договор предусмотрена только для одной стороны, кроме того, она не может уклониться от ее исполнения, так как считается направившей безотзывную оферту. В силу предоставления опциона на заключение договора, основной договор будет

признан заключенным после акцепта второй стороной этой оферты, поэтому судебное принуждение в данном случае не будет необходимо.

5. Наличие встречного предоставления. ГК РФ в ст. 423 в зависимости от наличия либо отсутствия встречного предоставления квалифицирует договоры на возмездные и безвозмездные. Если возмездные договоры предполагают получение одной из сторон платы или какого-либо встречного предоставления в случае исполнения своих обязательств, безвозмездные договоры этого не предусматривают.

Учитывая положения п. 2 ст. 423 ГК РФ предварительный договор имеет безвозмездный характер (если организационный договор вообще можно оценивать с позиции наличия или отсутствия встречного предоставления), так как исполнение обязательства по нему не влечет встречного предоставления со стороны контрагента. А опцион напротив, предоставляется за плату или другое встречное предоставление, которое называется опционной премией и ее размер оговаривается сторонами. В случае, если указание на размер платы отсутствует, согласно п. 3 ст. 424 ГК РФ применяются общие положения о цене, и она определяется исходя из стоимости аналогичных товаров, работ и услуг.

Так, рассматривая вопрос о передаче денежных средств по предварительному договору, суд сослался на п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», указывая, что если стороны поименовали заключенный договор как предварительный, и в соответствии с ним обязуются заключить в будущем на предусмотренных условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом указанный предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате[28].

6. Обусловленное исполнение. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 429.2 и ст. 327.1 ГК РФ, опцион позволяет поставить возможность акцептования оферты под условие, совершения или несоборшения одной из сторон определенных действий или наступлением обстоятельства, которое в том числе может зависеть от воли сторон. В конструкции предварительного договора такое условие не может быть предусмотрено.

Таким образом, несмотря на определенное сходство правовых конструкций предварительного договора и опциона на заключение договора, а также их направленность на регулирование преддоговорных отношений, первый из них имеет исключительно организационную сущность, а опцион на заключение договора относится к имущественным договорам ввиду своей возмездной формы. Следовательно, сравниваемые договорные конструкции вопреки имеющимся общим чертам являются разными способами оформления договорных отношений и применяются в разных целях.

Однако, как показывает практика, в предварительный договор может быть внесены условия о предварительной оплате или элементы иных соглашений, но в таком случае он будет квалифицирован как смешанный договор. Подобный казус был рассмотрен Верховным Судом РФ [29], где суд принял во внимание условия заключенного сторонами соглашения, а также наличие в нем элементов договора купли-

продажи и опционного договора и охарактеризовал его как смешанный. Понятие и признаки смешанного договора содержатся в п. 3 ст. 421, согласно которому он должен состоять из элементов различных договоров (двух или более), предусмотренных законом или иными правовыми актами. Однако, как указано судом в решении от 23 июня 2016 г. по делу № 2-6351/2016 поименованный в гражданском законодательстве опцион на заключение договора может быть также квалифицирован как смешанный договор с элементами купли-продажи права, если он был заключен до вступления в силу ст. 429.2 ГК РФ [30].

В виду большого количества видов смешанных договоров он является непоименованным в Гражданском кодексе РФ (за некоторыми исключениями) и к его регулированию применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых в нем содержатся, если иное не вытекает из соглашения сторон или сущности смешанного договора. В таком случае возникает вопрос о необходимости включения конструкций смешанных договоров в гражданское законодательство. Считаем, что такое легальное закрепление оправдано для смешанных договоров, часто используемых и проверенных на практике, так как позволит сформировать для них более четкое правовое регулирование и получить официальное признание. В вопросе соотношения рассматриваемых в статье правовых конструкций достижение этой цели представляется наиболее актуальным, так как позволит избежать ошибки правоприменителя касательно определения отдельных черт соглашения как относящихся к предварительному договору или же к опциону на заключение договора.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. N 32 ст. 3301
2. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 8 марта 2015 г. №42-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 10. ст. 1412
3. Суханов Е.А. Российское гражданское право. Обязательственное право. М.: Статут, 2011. 1208 с.
4. Морозов С. Ю. Система транспортных организационных договоров: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. 491 с.
5. Андрущенко А. В. Место организационных отношений в предмете гражданско-правового регулирования // Вестник Томского гос. ун-та. Серия: Право. 2014. № 2 (12). С. 111-116
6. Мустафин Р.Ф. Правовой режим исполнения договора присоединения и предварительного договора // Вестник Майкопского государственного технологического университета. 2012. № 2. С. 69-72
7. Максименко А.В. Особенности исполнения обязательств, возникающих из предварительного договора // Закон и право. 2011. № 3. С. 54-55
8. Малейна М.Н., Мозолина В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). М., 2004. 848 с.
9. Миронов В.В. Предварительный договор как разновидность организационного договора в гражданском праве // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права: сборник науч.-практ. статей II Междунар. науч.-практ. конференции молодых ученых / отв. ред. д.ю.н., проф. В.П. Камышанский, к.ю.н. Е.Ю. Руденко. – Краснодар: АНО «НИИ АПСР», 2017. – 231 с.
10. Красников Н. О концепции опционного соглашения как предварительного договора по российскому праву // Юрист. 2009. № 12. С. 25-30
11. Жуков Д.А. Правовое регулирование срочных сделок на фондовом рынке: дис. канд. юрид. наук. М., 2006. 184 с.
12. Бородкин В.Г. Опционный договор в проекте изменений в Гражданский кодекс // Московский юрист. - М.: Закон, 2013, № 2 (9). - С. 78-87
13. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей /

- под общ. ред.: Карпович В. Д. – М.: Спарк, Хозяйство и право. 1995. 597 с.
14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2001 г., N 4
15. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 января 2018 г. N 50-КГ17-27 // URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-09012018-n-50-kg17-27/>(дата обращения 01.02.2021)
16. Селезнева Е.Н. Некоторые проблемы предварительного договора и его обеспечительной функции, а также гарантии и риски заключения сделки // Державинский форум. 2018. Т. 2. № 8. С.31-38
17. Меньшин П.А. Предварительный договор в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2011. 179 с.
18. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 мая 2019 г. N 56-КГ19-2 // URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-21052019-n-56-kg19-2/>(дата обращения 01.02.2021)
19. Постановление АС Московского округа от 12.03.2015 № Ф05-15488/2013 по делу № А41-6339/13 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/BFP0RL4h7SWg/> (дата обращения 01.02.2021); 20. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 01.04.2013 по делу № А19-22854/10 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/vaBiXoSKrRlp/>(дата обращения 01.02.2021)
21. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу N А40-26875/13, А40-64947/13 от 19 ноября 2013 г. // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/y0EhlfMz7Uln/> (дата обращения 01.02.2021)
22. Определение Верховного Суда РФ от 22 июля 2015 г. N 305-ЭС15-7532 Об отказе в передаче кассационной жалобы в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации // URL: <https://base.garant.ru/71156344/> (дата обращения 01.02.2021)
23. Решение № 2-1867/2017 2-1867/2017~М-1428/2017 М-1428/2017 от 8 ноября 2017 г. по делу № 2-1867/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/S8lt6zWEWd3/> (дата обращения 15.02.2021)
24. Решение № 2-788/2016 2-788/2016~М-498/2016 М-498/2016 от 16 июня 2016 г. по делу № 2-788/2016 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YIVKVaNqCLbF/> (дата обращения 15.02.2021)
25. Решение № 2-7956/2015 2-908/2016 2-908/2016(2-7956/2015;)~М-7091/2015 М-7091/2015 от 9 марта 2016 г. по делу № 2-7956/2015 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jJSWtSAGI8Y8/> (дата обращения 15.02.2021)
26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" // Российская газета от 11 января 2019 г. N 4
27. Карапетов А.Г. Предварительный договор: комментарий к новой редакции ст. 429 ГК. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://zakon.ru/blog> (дата обращения 15.02.2021)
28. Решение № 2-2905/2020 2-2905/2020~М-2749/2020 М-2749/2020 от 30 июля 2020 г. по делу № 2-2905/2020 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TwTwLyPa0IUL/> (дата обращения 15.02.2021)
29. Определение Верховного Суда РФ от 17.09.2020 N 307-ЭС20-12333 по делу N А56-60167/2019 // URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-17092020-n-307-es20-12333-po-delu-n-a56-601672019/> (дата обращения 01.02.2021)
30. Решение № 2-6351/2016 2-6351/2016~М-7169/2016 М-7169/2016 от 23 июня 2016 г. по делу № 2-6351/2016 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/64uPU8zyF2Hl/>(дата обращения 15.02.2021)

Ablyatipova N.A., Adler A.V. Correlation of legal structures of a preliminary contract and an option to conclude a contract: analysis of theory and system of legal practice // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2021. – Т. 7 (73). № 1. – P. 270-280.

In this article, based on the analysis of the current civil legislation, judicial practice and scientific literature, the problem of the correlation of a preliminary agreement with an option to conclude an agreement is considered. Their legal nature is analyzed, criteria for similarities and differences between the specified contractual structures are determined. The paper provides examples of cases of incorrect differentiation of a preliminary contract and an option to conclude a contract in practice, and also describes the features of their qualification as mixed contracts. The authors conclude that the design of a preliminary contract is different from an option to conclude a contract, despite some similarities. The necessity of legal delimitation of the specified contractual forms, as well as the inclusion of some mixed structures in the Civil Code of the Russian Federation, which will allow to avoid their misuse by the law enforcement officer, is noted.

Keywords: agreement, preliminary agreement, option to conclude an agreement, comparative analysis, form of agreement, content of the agreement, judicial practice.

Spisok literatury

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 08.12.2020) // Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 5 dekabrya 1994 g. N 32 st. 3301
2. O vnesenii izmenenii v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii: federal'nyi zakon ot 8 marta 2015 g. №42-FZ // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2015. № 10. st. 1412
3. Sukhanov E. A. Rossiiskoe grazhdanskoe pravo. Obyazatel'stvennoe pravo. M.: Statut, 2011. 1208 s.
4. Morozov S. Yu. Sistema transportnykh organizatsionnykh dogovorov: dis. ... d-ra yurid. nauk. M., 2011. 491 s.
5. Andryushchenko A. V. Mesto organizatsionnykh otnoshenii v predmete grazhdansko-pravovogo regulirovaniya // Vestnik Tomskogo gos. un-ta. Seriya: Pravo. 2014. № 2 (12). S. 111-116
6. Mustafin R.F. Pravovoi rezhim ispolneniya dogovora prisoedineniya i predvaritel'nogo dogovora // Vestnik Maikopskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta. 2012. № 2. S. 69-72
7. Maksimenko A. V. Osobennosti ispolneniya obyazatel'stv, vznikayushchikh iz predvaritel'nogo dogovora // Zakon i pravo. 2011. № 3. S. 54-55
8. Maleina M. N., Mozolina V. V. Kommentarii k Grazhdanskomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii, chasti pervoi (postateinyi). M., 2004. 848 s.
9. Mironov V. V. Predvaritel'nyi dogovor kak raznovidnost' organizatsionnogo dogovora v grazhdanskom prave // Aktual'nye problemy grazhdanskogo i predprinimatel'skogo prava: sbornik nauch.-prakt. statei II Mezhdunar. nauch.-prakt. konferentsii molodykh uchenykh / otv. red. d.yu.n., prof. V.P. Kamyshanskii, k.yu.n. E.Yu. Rudenko. – Krasnodar: ANO «NII APSP», 2017. – 231 s. 10. Krasnikov N. O kontseptsii optsiionnogo soglasheniya kak predvaritel'nogo dogovora po rossiiskomu pravu // Yurist. 2009. № 12. S. 25-30
11. Zhukov D. A. Pravovoe regulirovanie srochnykh sdelok na fondovom rynke: dis. kand. yurid. nauk. M., 2006. 184 s.
12. Borodkin V.G. Optsiionnyi dogovor v proekte izmenenii v Grazhdanskii kodeks // Moskovskii yurist. - M.: Zakon, 2013, № 2 (9). - S. 78-87
13. Kommentarii chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii dlya predprinimatelei / pod obshch. red.: Karpovich V. D. – M.: Spark, Khozyaistvo i pravo. 1995. 597 s.
14. Informatsionnoe pis'mo Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 16 fevralya 2001 g. N 59 "Obzor praktiki razresheniya sporov, svyazannykh s primeneniem Federal'nogo zakona "O gosudarstvennoi registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim" // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii", 2001 g., N 4
15. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 9 yanvarya 2018 g. N 50-KG17-27 // URL: [https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-09012018-n-50-kg17-27/\(data obrashcheniya 01.02.2021\)](https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-09012018-n-50-kg17-27/(data obrashcheniya 01.02.2021))
16. Selezneva E. N. Nekotorye problemy predvaritel'nogo dogovora i ego obespechitel'noi funktsii, a takzhe garantii i riski zaklyucheniya sdelki // Derzhavinskii forum. 2018. T. 2. № 8. S.31-38
17. Men'shin P. A. Predvaritel'nyi dogovor v rossiiskom grazhdanskom prave: dis. ... kand. yurid. nauk: 12.00.03. M., 2011. 179 s.
18. Opredelenie SK po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 21 maya 2019 g. N 56-KG19-2 // URL: [https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-21052019-n-56-kg19-2/\(data obrashcheniya 01.02.2021\)](https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-21052019-n-56-kg19-2/(data obrashcheniya 01.02.2021))
19. Postanovlenie AS Moskovskogo okruga ot 12.03.2015 № F05-15488/2013 po delu № A41-6339/13 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/BFP0RL4h7SWg/> (data obrashcheniya 01.02.2021); 20. Postanovlenie FAS Vostochno-Sibirskogo okruga ot 01.04.2013 po delu № A19-22854/10 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/va6iXoSkrRlp/>(data obrashcheniya 01.02.2021)
21. Reshenie Arbitrazhnogo suda goroda Moskvy po delu N A40-26875/13, A40-64947/13 ot 19 noyabrya 2013 g. // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/y0EhlfMz7Uln/> (data obrashcheniya 01.02.2021)
22. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 22 iyulya 2015 g. N 305-ES15-7532 Ob otkaze v peredache kassatsionnoi zhaloby v Sudebnuyu kollegiyu Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii // URL: <https://base.garant.ru/71156344/> (data obrashcheniya 01.02.2021)
23. Reshenie № 2-1867/2017 2-1867/2017~M-1428/2017 M-1428/2017 ot 8 noyabrya 2017 g. po delu № 2-1867/2017// URL: <https://sudact.ru/regular/doc/S8lt6zWEWd3/> (data obrashcheniya 15.02.2021)
24. Reshenie № 2-788/2016 2-788/2016~M-498/2016 M-498/2016 ot 16 iyunya 2016 g. po delu № 2-

788/2016 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YIVKVaNqCLbF/> (data obrashcheniya 15.02.2021)

25. Reshenie № 2-7956/2015 2-908/2016 2-908/2016(2-7956/2015;)-M-7091/2015 M-7091/2015 ot 9 marta 2016 g. po delu № 2-7956/2015 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jJSWtSAGI8Y8/> (data obrashcheniya 15.02.2021)

26. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 25 dekabrya 2018 g. N 49 "O nekotorykh voprosakh primeneniya obshchikh polozhenii Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii o zaklyuchenii i tolkovanii dogovora" // Rossiiskaya gazeta ot 11 yanvarya 2019 g. N 4

27. Karapetov A.G. Predvaritel'nyi dogovor: komentarii k novoi redaktsii st. 429 GK. [Elektronnyi resurs]: https://zakon.ru/blog/2015/11/17/predvaritelnyj_dogovor_komentarij_k_novoj_redakcii_st429_gk

28. Reshenie № 2-2905/2020 2-2905/2020~M-2749/2020 M-2749/2020 ot 30 iyulya 2020 g. po delu № 2-2905/2020 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TwTwLyPa0IUL/> (data obrashcheniya 15.02.2021)

29. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 17.09.2020 N 307-ES20-12333 po delu N A56-60167/2019 // URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-17092020-n-307-es20-12333-po-delu-n-a56-601672019/> (data obrashcheniya 01.02.2021)

30. Reshenie № 2-6351/2016 2-6351/2016~M-7169/2016 M-7169/2016 ot 23 iyunya 2016 g. po delu № 2-6351/2016 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/64uPU8zyF2Hl/> (data obrashcheniya 15.02.2021)