

## Предварительный договор: проблемы определения и толкования

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию правовой сущности предварительного договора как организационного договора. Рассматривается теория организационных договоров, в том числе их понятие, признаки и классификация в доктрине гражданского права. Рассматривается вопрос нормативного закрепления конструкции организационного договора. Затрагивается проблема самостоятельности организационных отношений в системе гражданско-правовых отношений. Для разрешения поставленных в работе задач проведен анализ семантики слов «организационный» и «предварительный». В целях раскрытия правовой сущности предварительного договора анализируется целевая направленность предварительного договора и его предмет. В рамках определения и толкования предварительного договора отмечается соотношение рассматриваемой конструкции с договором, предметом которого является будущая вещь. Характеристика организационности предварительного договора рассматривается в аспекте его безвозмездности. С использованием анализа теоретической базы исследования автором объективно обоснована теория отнесения предварительного договора к организационным договорам. На основе анализа доктринальных положений и правоприменительной практики автором определяется целевая направленность предварительного договора, позволяющая относить его к группе организационных договоров.

**Ключевые слова:** предварительный договор; организационный договор; организационные правоотношения; предмет предварительного договора; сущность предварительного договора; условие о предмете договора; гражданско-правовой договор; гражданские правоотношения; толкование договора; определение организационного договора; классификация организационных отношений.

**Для цитирования:** Жмаева Е. С. Предварительный договор: проблемы определения и толкования // Актуальные проблемы российского права. — 2020. — Т. 15. — № 5. — С. 107—116. — DOI: 10.17803/1994-1471.2020.114.5.107-116.

### A Preliminary Contract: Problems of Definition and Interpretation

**Elena S. Zhmaeva**, Postgraduate Student, Department of Civil Law, Altai State University, member of Bar Association of Altai Krai  
pr. Lenina, d. 61, Barnaul, Russia, 656049  
zhes867@mail.ru

**Abstract.** The paper is devoted to the study of the legal essence of a preliminary contract as an organizational contract. The author investigates the doctrine of organizational contracts with regard to its concept, features and classification in the doctrine of civil law. The paper analyzes the issue of normative consolidation of the structure of the organizational contract. The problem of independence of organizational relations in the system of civil and

---

© Жмаева Е. С., 2020

\* *Жмаева Елена Сергеевна*, аспирант кафедры гражданского права Алтайского государственного университета, член Адвокатской палаты Алтайского края  
пр. Ленина, д. 61, г. Барнаул, Россия, 656049  
zhes867@mail.ru

legal relations is described. To resolve the issues, the author carries out the analysis of semantics of the words “organizational” and “preliminary.” In order to determine the legal essence of the preliminary contract, the author analyzes the purpose of the preliminary contract and its subject matter. As a part of the definition and interpretation of the preliminary contract, the author elucidates the interrelation between the construction in question and the contract the subject matter of which involves a future thing. The organizationality of the preliminary contract is considered in the context of its gratuitousness. Using the analysis of the theoretical basis of research the author reasonably substantiates the theory of attribution of the preliminary contract to organizational contracts. On the basis of the analysis of doctrinal provisions and law enforcement practice, the author determines the purpose of the preliminary contract allowing it to be classified as belonging to the group of organizational contracts.

**Keywords:** preliminary contract; organizational contract; organizational legal relations; subject matter of the preliminary contract; essence of the preliminary contract; condition on the subject matter of the contract; civil contract; civil legal relations; contract interpretation; definition of the organizational contract; classification of organizational relations.

**Cite as:** Zhmaeva ES. Predvaritelnyy dogovor: problemy opredeleniya i tolkovaniya [A Preliminary Contract: Problems of Definition and Interpretation]. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*. 2020;15(5):107—116. DOI: 10.17803/1994-1471.2020.114.5.107-116. (In Russ., abstract in Eng.).

**П**равовая сущность и характеристика предварительного договора являлись предметом многочисленных исследований в цивилистике. В научных трудах получило распространение мнение о том, что предварительный договор является организационным.

Известно, что предшественником современного предварительного договора был договор запродажи, который, как отмечалось в исследованиях начала XX в., также являлся организационным. Например, в научной работе известного российского юриста Л. А. Кассо «Запродажа и задаток» указывалось: «Вся цель первого договора (запродажи) сводится к порождению второго (основного), и в тот момент, когда заключается этот последний, первый перестает существовать, так как значение его исчерпано»<sup>1</sup>.

Большинство современных исследователей при рассмотрении сущности предварительного договора также отмечают его организационный характер.

А. В. Андрющенко определяет предварительный договор как организационный через его целевую направленность. Так, он высказывается следующим образом: «Предварительный договор не является инструментом прямого воздействия в хозяйственном обороте, это своего рода организационный договор, регулирующий заключение отдельных видов гражданско-правовых договоров»<sup>2</sup>.

В статье Р. А. Мустафина подчеркивается взаимосвязь организационного характера предварительного договора с порядком и условиями его исполнения<sup>3</sup>. В обоснование наличия такой связи автор ссылается на позицию А. В. Максимова, согласно которой предварительный договор характеризуется совершением волевого действия, направленного на заключение другого договора, а не на передачу имущества, выполнение работ или оказание услуг<sup>4</sup>.

Помимо целевой направленности, которая, по мнению исследователей, позволяет говорить

<sup>1</sup> Кассо Л. Запродажа и задаток. М. : Изд-е книж. магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1904. С. 21.

<sup>2</sup> Андрющенко А. В. Место организационных отношений в предмете гражданско-правового регулирования // Вестник Томского гос. ун-та. Серия : Право. 2014. № 2 (12). С. 111.

<sup>3</sup> Мустафин Р. Ф. Правовой режим исполнения договора присоединения и предварительного договора // Вестник Майкопского государственного технологического университета. 2012. № 2. С. 69. URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/291452> (дата обращения: 19.02.2019).

<sup>4</sup> Максимов А. В. Особенности исполнения обязательств, возникающих из предварительного договора // Закон и право. 2011. № 3. С. 54.

о предварительном договоре как об относящемся к организационным договорам, организационный характер предварительного договора рассматривается в теории во взаимосвязи с его ролью.

Например, как указывает М. Н. Малеина, «роль предварительного договора сводится именно к организации договорных связей»<sup>5</sup>. Исследователи также отмечают исключительную роль предварительного договора в организационных правоотношениях. Об этом, в частности, высказался В. П. Миронов, обозначив роль предварительного договора именно в организационных правоотношениях как «колоссальную»<sup>6</sup>.

Для обнаружения организационного характера предварительного договора целесообразно обратиться к теории о том, что понимается под организационными договорами и организационными отношениями, которые из них вытекают.

Теория организационных договоров в настоящее время активно разрабатывается в доктрине гражданского права. Это обусловлено современной линией развития экономических отношений, для которой характерно усложнение гражданско-правовых связей и содержания гражданских правоотношений, в связи с чем для субъектов гражданских правоотношений особое значение приобретает координация отношений на всех их стадиях.

В трудах исследователей, посвященных рассмотрению сущности организационных договоров, встречаются различные определения.

Е. А. Суханов указывает, что организационные договоры направлены не на товарообмен, а на его организацию, а именно на установле-

ние взаимосвязей участников будущего товарообмена<sup>7</sup>. С. Ю. Морозов, исследуя систему организационных договоров, пришел к выводу, что по организационному договору 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<sup>8</sup>.

О. А. Красавчиков определил организационные договоры как построенные на началах координации и субординации социальные связи, направленные на упорядочение (нормализацию) иных общественных отношений, действий их участников либо формирование социальных образований<sup>9</sup>. В работе «Категории науки гражданского права» О. А. Красавчикова изложена классификация организационных отношений. Среди таковых он определяет:

- организационноделегирующие — в рамках которых один субъект наделяет полномочиями на осуществление действий от своего имени другого субъекта;
- организационноконтрольные — в рамках которых одному субъекту предоставляется возможность контролировать действия другого;
- организационноинформационные — в рамках которых происходит взаимный обмен информацией между участниками имущественного правоотношения;
- организационнопредпосылочные — в рамках которых происходит завязка и последующее развитие имущественных отношений.

Предложенная О. А. Красавчиковым классификация в цивилистической науке оценивается

---

<sup>5</sup> Малеина М. Н., Мозолина В. В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). М., 2004.

<sup>6</sup> 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. [Б. м.], 2017. С. 126.

<sup>7</sup> Суханов Е. А. Российское гражданское право. Обязательственное право. М. : Статут, 2011. С. 142.

<sup>8</sup> Морозов С. Ю. Система транспортных организационных договоров : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. С. 132.

<sup>9</sup> Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права : Избр. труды : в 2 т. М. : Статут, 2005. Т. 1. С. 46—52.

неоднозначно. Часть исследователей дали ей развитие в своих работах<sup>10</sup>. Вместе с тем некоторые авторы критически оценивали автономное выделение организационной группы отношений из договоров. Противники концепции обособленности организационных отношений высказывались о том, что отношения из любого гражданского договора обладают организационными элементами как неотъемлемой составляющей имущественных отношений<sup>11</sup>.

В целом тема организационных договоров является дискуссионной в доктрине. К настоящему времени цивилистами сформирован целый ряд классификаций организационных договоров. В качестве системообразующих признаков в теории организационных договоров применяются: правовые последствия, способы достижения цели договора, направленность результата и др. Довольно распространенной в юридической литературе является концепция деления организационных договоров на два вида: договоры, направленные на организацию договорных связей, и договоры, направленные на организацию совместной деятельности. Учитывая целевое назначение предварительного договора и последствия, к которым стремятся его стороны, в рамках приведенной классификации предварительный договор следует отнести к договорам, направленным на организацию договорных связей.

В то же время гражданско-правовые отношения, которые вытекают из предварительного договора, если рассматривать их в рамках приведенной классификации О. А. Красавчикова, по их целевой направленности вполне возможно отнести к последней группе — организационно-предпосылочным отношениям. Это именно те отношения, которые направлены на установление и упорядочивание взаимосвязей сторон

нового, планируемого в будущем имущественного обязательства.

Кроме этого, цивилисты предлагают выделять особенные черты организационных договоров. Например, М. Н. Илюшина характеризует организационные договоры следующим образом: «...они являются промежуточным звеном между ситуацией, когда субъекты вообще не связаны никакими обязательственными отношениями, и ситуацией, когда их отношения уже носят завершённый по своему содержанию характер; обладают достаточно разнообразными функциями (от организации заключения в будущем отдельно взятого договора — предварительный договор — до формирования длительных экономических связей контрагентов, рассчитанных на совершение в будущем определенного числа сделок, — рамочные соглашения); имеют в большинстве случаев долгосрочный или бессрочный характер»<sup>12</sup>.

Применительно к предварительному договору можно утверждать об обоснованности первой характерной черты из тех, что предлагает выделять М. Н. Илюшина. Предварительный договор в действительности является своего рода «промежуточным звеном» в цепочке развития гражданских правоотношений между субъектами.

Ряд цивилистов, рассматривая организационные отношения как особый вид гражданских правоотношений, отмечают присущую только им специфику и говорят об «определенной самостоятельности этих отношений»<sup>13</sup>. Эта специфика проявляется в «предопределенности», которая достигается именно в рамках организационных отношений. Имущественный аспект, при наличии такового, для организационных отношений не является признаком, через который эти отношения можно определить как имущественные.

<sup>10</sup> Уколова Т. Н. О единообразном понимании организационных договоров // Вестник ВУиТ. 2015. № 2 (82). С. 168.

<sup>11</sup> Кирсанов К. А. Гражданско-правовое регулирование организационных отношений : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2008. С. 189.

<sup>12</sup> Илюшина М. Н. Проблемы применения организационной природы предварительного договора к отчуждательным сделкам с долями в ООО // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5. С. 38.

<sup>13</sup> Хохлов В. А. Слушания (круглый стол) «Организационные отношения и организационные договоры» // Вестник Волжского университета имени В. Н. Татищева. 2014. № 4 (81). С. 149.

С учетом содержания ст. 429 Гражданского кодекса РФ можно заключить, что по предварительному договору не предполагается наличие имущественного предоставления. Организационный характер предварительного договора обусловлен и тем, что в аспекте диалектики гражданских правоотношений он не столько сам порождает гражданское отношение, сколько является предпосылкой для возникновения будущего правоотношения.

Аналогичные выводы усматриваются и из правоприменительной практики. Верховным Судом РФ при рассмотрении кассационной жалобы по делу о расторжении предварительного договора субаренды нежилого помещения было указано следующее: предварительный договор по правовой природе является договором организационного характера и поэтому не содержит каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом<sup>14</sup>.

Седьмой арбитражный апелляционный суд РФ при рассмотрении апелляционной жалобы по делу об обязанности заключить основной договор, давая оценку правовой природе предварительного договора, истолковал его как организационный и указал следующее: предварительный договор носит организационный характер, ибо содержит предварительные договоренности сторон об условиях последующего отчуждения имущества. Вопреки позиции истца, возникновение непосредственно из предварительного договора каких-либо имущественных прав на недвижимость, которая должна быть предметом основного договора, противоречит правовой природе предварительного договора. Таким образом, предварительный договор не может рассматриваться в качестве сделки, порождающей возникновение права собственности на недвижимое имущество<sup>15</sup>.

В качестве правового результата, к достижению которого стремились стороны при заключении предварительного договора, судами рассматривается организация договорных связей сторон. При этом стоит отметить, что в рамках

классификации, предложенной О. А. Красавчиковым, о которой упоминалось выше, именно организация договорных связей рассматривается в качестве критерия, который предопределяет организационный характер.

Приведенная судебная практика позволяет утверждать, что организационный характер предварительного договора предопределяется также его безвозмездностью.

Анализируя вопросы практики применения предварительного договора, целесообразно отметить, что предварительный договор необходимо отграничивать от договорных конструкций, предметом которых является будущая вещь. Указанная проблема соотношения долгое время имела место в судебной практике и получила разрешение с принятием постановлений Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ. Так, в связи с вопросами, возникающими у арбитражных судов при рассмотрении споров из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем, Высшим Арбитражным Судом РФ в постановлении Пленума от 11.07.2011 № 54 были даны соответствующие разъяснения. В частности, из п. 8 указанного постановления следует, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом 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.

В последующем в целях обеспечения единства практики применения судами законодательства о заключении и толковании договора Пленумом Верховного Суда РФ в постановлении

---

<sup>14</sup> Определение Верховного Суда РФ по делу № 301-ЭС15-9442 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>15</sup> Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда РФ по делу № 07АП-4041/2018 // СПС «КонсультантПлюс».



от 25.12.2018 № 49 (далее — Постановление Верховного Суда РФ № 49) были даны разъяснения, затрагивающие в том числе практику рассмотрения споров по предварительному договору. Восемь пунктов указанного постановления касаются вопросов практики применения норм законодательства о предварительном договоре.

Согласно п. 23 Постановления Верховного Суда РФ № 49 (он аналогичен п. 8 постановления Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.07.2011 № 54), если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Правила ст. 429 ГК РФ к такому договору не применяются.

Стоит отметить, что Постановление Верховного Суда РФ № 49 в сравнении с постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 54 по этому вопросу содержит конкретное указание на невозможность применения положений ст. 429 Гражданского кодекса РФ, что будет способствовать большей определенности применения закона при рассмотрении споров, вытекающих из предварительного договора.

Анализ указанных позиций высших судебных инстанций позволяет говорить о том, что основным критерием разграничения предварительного договора и договора, предметом которого является будущая вещь, определен факт наличия либо отсутствия оплаты. Этот критерий принят как основополагающий. Он также позволяет определить целевую направленность заключенного между сторонами договора и фактическую волю сторон на заключение конкретного договора. Содержание вышеуказанных поста-

новлений высших судебных инстанций, а также сложившаяся в последующем судебная практика позволяет сделать вывод, что отсутствие в предварительном договоре условия об оплате будет обстоятельством, свидетельствующим о его организационном характере.

Оценка содержания вышеуказанных постановлений приводит к выводу о том, что в определении предварительного договора как организационного ключевую роль играет целевая направленность — оформление отношений, которые должны возникнуть в будущем, которая также обусловлена безвозмездностью предварительного договора.

Об определенной целевой направленности свидетельствует и предмет предварительного договора. В теории доминирует мнение о том, что таким предметом является обязательство заключить договор<sup>16</sup>. Судебная практика преимущественно также исходит из того, что предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения в будущем основного договора<sup>17</sup>.

Именно тот факт, что предварительный договор не включает в себя имущественного содержания, является определяющим. Возникающее из него обязательство не имеет стоимостного выражения и не предполагает товарообмена. Немаловажно отметить, что включение нехарактерных условий в предварительный договор (например, включение в предварительный договор купли-продажи условия о внесении платы за предмет купли-продажи до заключения основного договора купли-продажи) меняет его правовой смысл и целевую направленность с организационной на имущественную. В таких обстоятельствах название «предварительный» утрачивает всякий смысл, так как фактически договор перестает быть таковым, обладая признаками основного договора.

Представляется, что для более глубокого понимания организационного характера предварительного договора целесообразно обратиться к этимологии и семантике понятий «предварительный» и «организационный».

<sup>16</sup> Уколова Т. Н. Указ. соч. С. 168.

<sup>17</sup> Определение ВС РФ от 15.09.2015 № 18-КГ15-143 // URL: <http://legalacts.ru> (дата обращения: 19.02.2019).

Глагол «организовать» имеет свои истоки еще в латинском и древне-греческом языке: от латинского *organum* — «инструмент», из древнегреческого — «орудие, инструмент; машина»<sup>18</sup>. По Толковому словарю русского языка С. И. Ожегова глагол «организовать» толкуется в значении «основать, учредить, подготовить, упорядочить»<sup>19</sup>. В соответствии с другим источником, «организовать» означает «внести (вносить) во что-либо известный порядок, планомерность, упорядочить»<sup>20</sup>.

Прилагательное «предварительный» берет свое начало от русского церковно-славянского глагола «предварить» — «опередить, предупредить»<sup>21</sup>. В Толковом словаре русского языка С. И. Ожегова приводится следующее толкование: предварительный — предшествующий чему-нибудь, бывающий перед чем-нибудь, неокончательный, такой, после которого еще последует что-нибудь<sup>22</sup>. В Толковом словаре великорусского языка В. И. Даля слово «предварить» отсутствует, имеется сходное по звучанию и значению — слово «преддверный», которое понимается как «всякий переход, вступление, конец одного и начало другого»<sup>23</sup>. В соответствии с другим источником, предварительный — такой, который производится, устанавливается, делается заранее; заблаговременный<sup>24</sup>.

Таким образом, анализ круга значений приведенных слов позволяет прийти к выводу о том, что оба явления, понимаемые под этими понятиями, по своему семантическому содержанию имеют место перед началом чего-либо, относятся к обозначению какого-либо порядка. Приведенное толкование дает возможность установить отвечающий друг другу смысл понятий «предварительный» и «организационный».

Рассматривая предварительный договор в свете его организационного характера, немаловажно обратить внимание, что, как известно, действующее законодательство не закрепляет понятия организационного договора. Гражданский кодекс РФ содержит в себе специальные нормы, регламентирующие отдельные виды договоров, которые цивилистами отнесены к классификации организационных договоров. Помимо предварительного договора, таковыми считаются, например, рамочный договор, договоры по организации совместной деятельности. При этом многие исследователи последних лет, отмечая особую специфику организационных договоров, все чаще поднимают вопрос о необходимости законодательного закрепления данной категории.

Вместе с тем складывающаяся вокруг гражданско-правовых договоров, относимых в теории к группе организационных, судебная практика свидетельствует об отсутствии значимых противоречий в определении организационных договоров. Несмотря на то что легальной категории «организационный договор» на текущий момент не существует, суды при рассмотрении гражданских споров, связанных с обязательствами, вытекающими из предварительного договора, относят его к числу организационных договоров, очевидно по собственному субъективному мнению определяя, что включает в себя понятие организационного договора. Принципиально важно, что при определении «организационности» договора суды небезосновательно подвергают оценке именно целевую направленность воли сторон, правовой результат, к достижению которого стремятся стороны.

---

<sup>18</sup> Фасмер М. Этимологический словарь русского языка : в 4 т. / пер. с нем. и доп. О. Н. Трубачева ; под ред. и предисл. Б. А. Ларина. 3-е изд., стереотип. СПб. : Терра-Азбука, 1996. Т. 2. С. 520.

<sup>19</sup> Ожегов С. И. Словарь русского языка : Ок. 60 000 слов и фразеологических выражений / общ. ред. проф. Л. И. Скворцова. 25-е изд., испр. и доп. М. : Оникс, 2006. С. 231.

<sup>20</sup> Словарь русского языка : в 4 т. / РАН, Ин-т лингвистич. исследований. 4-е изд., стер. М. : Рус. яз.; Полиграфресурсы, 1999. Т. 2 : К — О. С. 637.

<sup>21</sup> Даль В. И. Толковый словарь великорусского языка : в 4 т. М. : Олма-Пресс, 2002. Т. 3. С. 290.

<sup>22</sup> Ожегов С. И. Указ. соч. С. 231.

<sup>23</sup> Даль В. И. Указ. соч. С. 290.

<sup>24</sup> Словарь русского языка. Т. 3 : П — Р. С. 362—363.

Исходя из организационного характера предварительного договора, небесспорным в теории и на практике является вопрос о возможности обеспечения его исполнения путем заключения соглашения о задатке.

Статьей 380 ГК РФ прямо предусмотрено, что по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Особенности применения способов обеспечения организационных обязательств являлись предметом исследований в юридической литературе. Относительно возможности применения задатка в целях обеспечения таких обязательств среди исследователей единого мнения не сформировано. В то же время этот вопрос является актуальным. Как справедливо отмечает Е. Б. Подузова, участники правоотношений на практике допускают применение задатка как способа обеспечения обязательств из предварительного договора<sup>25</sup>.

Споры о правомерности применения задатка в целях обеспечения исполнения предварительного договора в судебной практике встречаются нередко. Вместе с тем стоит отметить, что по таким спорам судебная практика является противоречивой.

Так, Рудничный районный суд города Кемерово признал правомерность удержания стороной договора суммы задатка по предварительному договору, указав, что суд не усматривает в действиях ответчика неправомерного удержания денежных средств, полученных в качестве задатка по предварительному договору купли-продажи квартиры, поскольку он не являлся стороной, отказавшейся от исполнения обязательства<sup>26</sup>.

Фактически суд признал правомерность обеспечения организационного обязательства

с помощью задатка. Представляется, что такие выводы суда сделаны без учета организационного характера предварительного договора, и не основаны на действующем законодательстве.

Гафурийский межрайонный суд Республики Башкортостан при рассмотрении дела о взыскании суммы задатка по предварительному договору в двойном размере пришел к выводу о том, что задатком не может обеспечиваться обязательство, которое еще не возникло, поскольку обязательство, возникающее на основе соглашения о задатке, является дополнительным (акцессорным) и, следовательно, производным и зависимым от основного (обеспечиваемого задатком) обязательства, оно может существовать лишь при условии существования основного обязательства<sup>27</sup>.

В данном случае суд обоснованно исходил из того, что по своей правовой природе предварительный договор является договором организационного характера и не может содержать каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом, поэтому суд пришел к выводу о невозможности применения задатка в качестве обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору.

Аналогичные выводы содержатся и в апелляционном определении Верховного суда Республики Башкортостан, где указано, что, поскольку основной договор купли-продажи между сторонами заключен не был, переданная по предварительному договору сумма является не задатком, а авансом, который подлежит возврату независимо от того, по чьей вине не был заключен основной договор купли-продажи<sup>28</sup>.

Таким образом, поскольку в соответствии с Гражданским кодексом РФ задатком является денежная сумма в счет причитающихся по договору платежей, а по предварительному договору уплата каких-либо платежей влечет

<sup>25</sup> Подузова Е. Б. Обеспечение задатком организационного обязательства // Актуальные проблемы российского права. 2017. № 7 (80). С. 69.

<sup>26</sup> Решение Рудничного районного суда г. Кемерово по делу № 2-553/17 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>27</sup> Решение Гафурийского межрайонного суда Республики Башкортостан по делу № 2-925/17 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>28</sup> Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 33-3577/15 // СПС «КонсультантПлюс».



его квалификацию как основного договора и устраняет его организационный характер, обеспечение исполнения предварительного договора путем заключения соглашения о задатке будет противоречить правовой природе предварительного договора и его организационному характеру.

С учетом изложенного вполне обоснованно можно утверждать, что нормативное закрепление конструкции организационного договора не привнесло бы существенных изменений в практику применения специальных норм, регламентирующих отдельные виды договоров, относимых доктриной к группе организацион-

ных, в частности предварительного договора. Анализ приведенных позиций исследователей и практики правоприменения обосновывает вывод о том, что предварительный договор входит в систему организационных договоров и порождает организационные правоотношения. Являясь организационным договором, он закладывает основу для будущих обязательств, упорядочивает отношения и порождает юридическую связанность сторон. Предварительный договор регулирует заключение основного договора и способствует координации связи сторон правоотношения, которое должно возникнуть в будущем.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Андрющенко А. В. Место организационных отношений в предмете гражданско-правового регулирования // Вестник Томского государственного университета. Серия : Право. — 2014. — № 2 (12).
2. Даль В. И. Толковый словарь великорусского языка : в 4 т. — М. : Олма-Пресс, 2002. — Т. 3. — 549 с.
3. Илюшина М. Н. Проблемы применения организационной природы предварительного договора к отчуждаемым сделкам с долями в ООО // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2011. — № 5. — С. 38.
4. Кассо Л. А. Запродажа и задаток. — М. : Издание книжного магазина И. К. Голубева под фирмой «Правоведение», 1904. — 118 с.
5. Кирсанов К. А. Гражданско-правовое регулирование организационных отношений : дис. ... канд. юрид. наук. — Екатеринбург, 2008. — 189 с.
6. Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права: Избр. труды : в 2 т. — М. : Статут, 2005. — Т. 1. — 494 с.
7. Максименко А. В. Особенности исполнения обязательств, возникающих из предварительного договора // Закон и право. — 2011. — № 3. — С. 54.
8. Малеина М. Н., Мозолина В. В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный). — М., 2004. — 489 с.
9. Миронов В. В. Предварительный договор как разновидность организационного договора в гражданском праве // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права : сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции молодых ученых. — [Б. м.], 2017.
10. Морозов С. Ю. Система транспортных организационных договоров : дис. ... д-ра юрид. наук. — М., 2011. — 132 с.
11. Мустафин Р. Ф. Правовой режим исполнения договора присоединения и предварительного договора // Вестник Майкопского государственного технологического университета. — 2012. — № 2. — С. 69—72. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/291452> (дата обращения: 19.02.2019).
12. Ожегов С. И. Словарь русского языка : Ок. 60 000 слов и фразеологических выражений / общ. ред. проф. Л. И. Скворцова. — 25-е изд., испр. и доп. — М. : Оникс, 2006. — 797 с.
13. Подузова Е. Б. Обеспечение задатком организационного обязательства // Актуальные проблемы российского права. — 2017. — № 7 (80). — С. 69.
14. Словарь русского языка : в 4 т. / РАН, Ин-т лингвистич. исследований. — 4-е изд., стер. — М. : Рус. яз.; Полиграфресурсы. — 1999. — Т. 3 : П — Р. — 363 с.

15. Суханов Е. А. Российское гражданское право. Обязательственное право. — М. : Статут, 2011. — 1208 с.
16. Уколова Т. Н. О единообразном понимании организационных договоров // Вестник ВУиТ. — 2015. — № 2 (82). — С. 168.
17. Фасмер М. Этимологический словарь русского языка : в 4 т. / пер. с нем. и доп. О. Н. Трубачева ; под ред. и предисл. Б. А. Ларина. — 3-е изд., стереотип. — СПб. : Терра-Азбука, 1996. — Т. 2. — 520 с.
18. Хохлов В. А. Слушания (круглый стол) «Организационные отношения и организационные договоры» // Вестник Волжского университета имени В. Н. Татищева. — 2014. — № 4 (81).

*Материал поступил в редакцию 19 сентября 2019 г.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Andryushhenko A. V. Mesto organizacionnyx otnoshenij v predmete grazhdansko-pravovogo regulirovaniya // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya : Pravo. — 2014. — № 2 (12).
2. Dal V. I. Tolkovyj slovar velikorusskogo yazyka : v 4 t. — М. : Olma-Press, 2002. — Т. 3. — 549 s.
3. Ilyushina M. N. Problemy primeneniya organizacionnoj prirody predvaritelnogo dogovora k otchuzhdatelnym sdelkam s dolyami v OOO // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. — 2011. — № 5. — S. 38.
4. Kasso L. A. Zaprodazha i zadatok. — М. : Izdanie knizhnogo magazina I. K. Golubeva pod firmoj «Pravovedenie», 1904. — 118 s.
5. Kirsanov K. A. Grazhdansko-pravovoe regulirovanie organizacionnyx otnoshenij : dis. ... kand. yurid. nauk. — Ekaterinburg, 2008. — 189 s.
6. Krasavchikov O. A. Kategorii nauki grazhdanskogo prava: Izbr. trudy : v 2 t. — М. : Statut, 2005. — Т. 1. — 494s.
7. Maksimenko A. V. Osobennosti ispolneniya obyazatelstv, vznikayushhix iz predvaritelnogo dogovora // Zakon i pravo. — 2011. — № 3. — S. 54.
8. Maleina M. N., Mozolina V. V. Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federacii, chasti pervoj (postatejnyj). — М., 2004. — 489 s.
9. Mironov V. V. Predvaritelnyj dogovor kak raznovidnost organizacionnogo dogovora v grazhdanskom prave // Aktualnye problemy grazhdanskogo i predprinimatelskogo prava : sbornik nauchno-prakticheskix statej II Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii molodyx uchenyx. — [В. м.], 2017.
10. Morozov S. Yu. Sistema transportnyx organizacionnyx dogovorov : dis. ... d-ra yurid. nauk. — М., 2011. — 132 s.
11. Mustafin R. F. Pravovoj rezhim ispolneniya dogovora prisoedineniya i predvaritelnogo dogovora // Vestnik Majkopskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta. — 2012. — № 2. — S. 69—72. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/291452> (data obrashheniya: 19.02.2019).
12. Ozhegov S. I. Slovar russkogo yazyka : Ok. 60 000 slov i frazeologicheskix vyrazhenij / obshh. red. prof. L. I. Skvortcova. — 25-e izd., ispr. i dop. — М. : Oniks, 2006. — 797 s.
13. Poduzova E. B. Obespechenie zadatkom organizacionnogo obyazatelstva // Aktualnye problemy rossijskogo prava. — 2017. — № 7 (80). — S. 69.
14. Slovar russkogo yazyka : v 4 t. / RAN, In-t lingvistich. issledovanij. — 4-e izd., ster. — М. : Rus. yaz.; Poligrafresursy. — 1999. — Т. 3 : P — R. — 363 s.
15. Suxanov E. A. Rossijskoe grazhdanskoe pravo. Obyazatelstvennoe pravo. — М. : Statut, 2011. — 1208 s.
16. Ukolova T. N. O edinoobraznom ponimanii organizacionnyx dogovorov // Vestnik VUiT. — 2015. — № 2 (82). — S. 168.
17. Fasmer M. Etimologicheskij slovar russkogo yazyka : v 4 t. / per. s nem. i dop. O. N. Trubacheva ; pod red. i predisl. B. A. Larina. — 3-e izd., stereotip. — SPb. : Terra-Azbuka, 1996. — Т. 2. — 520 s.
18. Hoxlov V. A. Slushaniya (kruglyj stol) «Organizacionnye otnosheniya i organizacionnye dogovory» // Vestnik Volzhskogo universiteta imeni V. N. Tatishheva. — 2014. — № 4 (81).