

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.04.127>  
УДК 347.4

## ПРАВОВА ПРИРОДА ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Пастернак П.І.,

аспірант Львівського державного університету  
внутрішніх справ,  
адвокат

ORCID: 0009 0007 1812 9637

e-mail: p.pasternak.1984@gmail.com

### Пастернак П.І. Правова природа попереднього договору за чинним законодавством України.

Договір є основною підставою виникнення цивільно-правових зобов'язань. Він досить широко застосовується у всіх сферах життя суспільства. Серед положень цивільного права значне місце посідають норми, які покликані регулювати договірні відносини, зокрема попередній договір, оскільки роль таких договорів постійно зростає. Створення гармонійної та ефективної системи цивільного законодавства – один з найважливіших напрямів розвитку правової системи України. Оскільки головним завданням цивільного законодавства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави.

Потреби сучасного цивільного обороту, який все більше набуває якостей розмаїтості й інтенсивності, сприяють розвитку нових видів договорів, у яких скомбіновано різноманітні юридичні елементи. Підвищений інтерес до дослідження договірних відносин часом виключає зі свого поля зору деякі інститути. В числі таких інститутів нині опинився інститут попереднього договору, який не відрізняється достатністю нормативного регламентування, хоча на практиці цей договір широко використовується.

Недостатня розробленість положень попереднього договору тягне за собою неоднозначність у підходах до його розуміння. Невирішеним до останнього часу залишається питання про можливість визнання за сторонами переважного права на реалізацію власного інтересу за попереднім договором. Окреме місце займають питання щодо віднесення до попередніх договорів угод, які укладаються за результатами проведення торгів (на тій або іншій стадії їхнього проходження). Поняття форми попереднього договору також не знаходить однозначного розуміння ні в роботах цивілістів, ні в правозастосовній

практиці. Із цього випливає, що недостатність уваги до інституту попереднього договору в цивілістиці тягне за собою відсутність стійкого підходу і в практиці правозастосування.

**Ключові слова:** договірні зобов'язання, правовідношення, зміст договору, істотні умови, основний договір, форма попереднього договору.

### Pasternak P.I. Legal nature of the preliminary agreement according to the current legislation of Ukraine.

The contract is the main basis for the emergence of civil legal obligations. It is widely used in all spheres of society. Among the provisions of civil law, norms that are designed to regulate contractual relations, in particular the preliminary contract, occupy a significant place, since the role of such contracts is constantly growing. Creation of a harmonious and effective system of civil legislation is one of the most important areas of development of the legal system of Ukraine. Since one of the main tasks of civil legislation is the fair, impartial and timely consideration and resolution of civil cases in order to effectively protect the violated, unrecognized or disputed rights, freedoms or interests of individuals, the rights and interests of legal entities, and the interests of the state.

The needs of modern civil turnover, which is increasingly acquiring the qualities of diversity and intensity, contribute to the development of new types of contracts in which various legal elements are combined. Increased interest in the study of contractual relations sometimes excludes some institutions from its field of view. Among such institutes is the institution of the preliminary agreement, which does not differ in the sufficiency of normative regulation and, perhaps, for these reasons, it has not received the thorough attention of modern scientists, although in practice this agreement is widely used.

The insufficient elaboration of the provisions of the previous agreement entails ambiguity in the approaches to its understanding. Until recently,

the question of the possibility of recognition by the parties of the preferential right to realize their own interest under the previous contract remains unresolved. A separate place is occupied by questions regarding the classification of agreements concluded as a result of auctions (at one or another stage of their passage) as preliminary contracts. The concept of the form of a preliminary contract also does not find a clear understanding either in the works of civil scientists or in law enforcement practice. It follows from this that the lack of attention to the institution of the preliminary contract in civil studies entails the lack of a sustainable approach in the practice of law enforcement.

**Key words:** contractual obligations, legal relationship, content of the contract, essential terms, main contract, form of preliminary contract.

**Постановка проблеми.** В умовах ринкової трансформації економіки, розвитку цивільного обороту, що базується на сукупності суб'єктів цивільно-правових відносин, особливе значення має частина законодавства України, котра призначена регулювати широкий спектр відносин щодо організації та ведення цивільно-майнового обігу. Специфіка цієї сфери діяльності полягає в тому, що вона спрямована на регулювання зобов'язальних відносин. Ці зміни виражаються в різних формах володіння факторами виробництва та його продуктами, в економічних інтересах різних суб'єктів, проникають у процеси виробництва, а також зумовлюють особливості управління цими процесами. Названі вище процеси суб'єкти цивільно-правових відносин узгоджують завдяки договорам, що є одним із найпоширеніших підстав виникнення зобов'язань. У юридичній літературі нормативно-правовий договір традиційно визначається як двостороннє або багатостороннє погодження між суб'єктами, яке містить норми права. Також слід зважати на відсутність єдиного підходу до визначення ознак та істотних умов попереднього договору. В судовій практиці також відсутній усталений підхід до наслідків неукладення основного договору та наслідків недотримання форми попереднього договору. Все це свідчить про своєчасність та актуальність даного дослідження.

**Стан опрацювання цієї проблематики** розглядалися в багатьох працях вітчизняних учених, зокрема, В.В. Вітрянський, М.І. Брагінський, Р.А. Майданик, С.М. Бервено, Е.В. Богданов, О.С. Йоффе та інші. Внесок у розвиток теми в дореволюційний період зробили такі вчені, як Є.В. Васьковський, Д.І. Мейер, Й.О. Покровський, В.І. Синайський, П.П. Цитович, Г.Ф. Шершеневич, В.Ф. Зверховська, О.М. Клименко, С.В. Куліцька, В.В. Луць, Р.А. Майданик,

О.В. Розгон, Ю.Є. Скакун, І.В. Спасибо-Фатеева, С.Я. Фурса, Є.І. Фурса, О.Д. Чуєва, зокрема у працях окремих іноземних правознавців: В. Ансона, Ж. Морандьєра, Д. Трейтела та інших.

**Метою статті є** проаналізувати норми чинного законодавства щодо змісту та форми попереднього договору та пошуку шляхів його вдосконалення.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до статті 626 Цивільного кодексу України: договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну чи або припинення цивільних прав та обов'язків» [1]. Як зазначає Новохатська Я.В. «домовленість становить собою єдність суб'єктивного елемента – волі, та об'єктивного елемента – виявлення волі. Вільне волевиявлення учасників договірних відносин є одним із проявів свободи договору із принципів цивільного законодавства. Сторони є вільними в укладенні договору, виборів контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог закону, звичаїв ділового обороту, принципу розумності, добросовісності та справедливості. Збір волі сторін – волевиявлення однієї особи і зустрічне волевиявлення волі іншої особи – створює домовленість, яка породжує договірні правовідносини. Тобто укладення договору передбачає вираження волі кожної із сторін та її збіг. Договір є тим результатом, в якому воля сторін знаходить своє загальне втілення, тобто єдиним в юридичному розумінні «вольовим актом»» [2, с. 88–94].

Дослідження інститут попереднього договору дає можливість виділити низку колізій та суперечностей щодо норм попереднього договору. Однак відсутність системності досліджень зумовлює те, що наявні висновки характеризуються несистемністю й подекуди мають суперечливий характер [3].

Правовий статус та особливості укладення попереднього договору регулюються як Цивільним, так і Господарським кодексами України. Термін укладення основного господарського договору дорівнює одному року з моменту укладення сторонами попереднього договору [4]. Натомість Цивільний кодекс України не встановлює жодних термінів для укладення основного договору й містить лише вказівку на можливість обмеження такого строку законом. На практиці ж питання наявності чи відсутності терміну, протягом якого має бути укладений основний договір, залежить виключно від суб'єктного складу та характеру природи самих правовідносин: є вони цивільними або господарськими.

Предметом попереднього договору є укладання в майбутньому основного договору. Насамперед слід зазначити, що намір сторін укласти в майбутньому основний договір закріплюється саме за допомогою договірної конструкції

– попереднього договору. Як цивільний кодекс України, так і господарський кодекс України спеціально зазначають, що угода сторін про наміри, якщо в ній немає волевиявлення сторін щодо надання їй сили попереднього договору, не визнається попереднім договором і не породжує юридичних наслідків. До укладання попередніх договорів не застосовується загальний порядок укладання господарських договорів. Термін для укладання основного договору обмежений одним роком з моменту укладання попереднього договору (стаття 182 Господарського кодексу України). Оскільки з положень статті 635 Цивільного кодексу України не вбачається будь-яких обмежень щодо виду або предмету договору, яким можуть зобов'язатися укласти сторони у майбутньому на підставі попереднього договору, тому така домовленість може бути досягнута сторонами щодо будь-яких договорів: про відчуження майна (у тому числі нерухомого), надання послуг, виконання робіт, надання майна в найм тощо. Таким чином, попередній договір створює для сторін одне основне зобов'язання: *укласти протягом узгодженого терміну певний тип цивільно-правового договору на заздалегідь узгоджених умовах*. При цьому необхідно чітко прописувати, що попередній договір є саме таким, оскільки відповідно до частини 4 статті 635 Цивільного кодексу України, договір про наміри (протокол про наміри тощо), якщо в ньому немає волевиявлення сторін щодо надання йому сили попереднього договору, не вважається попереднім договором.

Стосовно строків (термінів) укладення основного договору, законом може бути встановлено обмеження щодо строку (терміну), в який має бути укладений основний договір на підставі попереднього договору. Таке обмеження на разі встановлено тільки щодо суб'єктів господарювання (юридичні особи, фізичні особи – підприємці), які згідно з частиною 1 статті 182 Господарського кодексу України, зобов'язуються укласти основний господарський договір у певний строк, але не пізніше одного року з моменту укладення попереднього договору. Якщо ж законом таке обмеження не визначено, то строки укладення основного договору, а також обмеження щодо даних строків, відповідно до наведеного, може бути погоджено за домовленістю сторін. Сторони повинні у попередньому договорі зафіксувати умови основного договору або визначити порядок їх погодження при укладенні основного договору, за винятком випадків, коли такий порядок встановлений чинним цивільного законодавства.

Виходячи з норм цивільного законодавства України, істотними умовами договору є: умови про предмет договору; умови, визначені законом як істотні; умови, що є необхідними для до-

говорів даного виду; усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Насамперед, необхідно визначити предмет основного договору (характер і види робіт чи послуг, що будуть надаватися, майно, яке буде відчужуватися). Так, наприклад, О. Чуєва стверджує, що попередній договір «не впливає на правовий режим майна, яке буде предметом основного договору. У зв'язку з цим укладання попереднього договору щодо чужого майна, майбутнього або іншого майна, на яке сторона не володіє необхідним юридичним титулом, не призводить до його нікчемності. Навпаки, конструкція попереднього договору розрахована саме на такі випадки та сприяє швидкому входженню майна в цивільний правообіг» [5, с. 1]. Ю.Є. Скакуна, є дії сторін попереднього договору, спрямовані на укладення основного договору [6, с. 242]. Зважаючи на визначення попереднього договору, закріплене у статті 635 Цивільний кодекс України, а також організаційний характер попереднього договору, таке визначення предмету договору є цілком правильним. Однак слід враховувати, що у випадку укладення попереднього договору з елементами інших видів договорів, коли він набуває ознак змішаного договору, відповідно і буде розширений предмет договору за рахунок предмету інших видів договорів, передбачених таким попереднім договором.

З огляду на частину 3 статті 635 Цивільного кодексу України, істотні умови основного договору мають бути встановлені у попередньому договорі. Якщо сторони не визначили у такий спосіб істотні умови основного договору, вони погоджують їх у спосіб, визначений сторонами у попередньому договорі, за умови, що інший порядок не встановлений актами законодавства [7]. Як наслідок, попередній договір має містити істотні умови як попереднього, так і основного договору. В останньому випадку ними є як такі, що визначені законом, так і ті, що погоджені сторонами у спосіб, визначений у попередньому договорі.

З огляду на те, що основний договір є майновим, ціна буде вважатися істотною умовою такого договору. Таким чином, така ціна має бути відображена у попередньому договорі. Сторони мають встановити розумну ціну. Це означає, що вона не може бути нижчою або бути явно вищою за ринкову ціну. Але сторони у попередньому договорі можуть встановити не тверду ціну, а лише спосіб встановлення ціни, що теж буде відповідати істотній умові договору про ціну. Можливість у договорі зазначити спосіб встановлення ціни ґрунтується на статті 632 Цивільного кодексу України, яка дозволяє визначити ціну, виходячи з умов договору.

Більш детально врегульовано погодження іс-

тотних умов попереднього договору в Господарському кодексі України. Так, в статі 182 Господарського кодексу зазначається, що попередній договір повинен містити умови, що дозволяють визначити предмет, а також інші істотні умови основного договору [4]. Отже, у випадку відсутності погодження таких істотних умов основного договору в попередньому господарському договорі, такий договір буде вважатись неукладеним. В судовій практиці також переважає позиція необхідності погодження істотних умов основного договору у попередньому договорі. Так, у Постанові Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17 зазначається: «Основна правова мета попереднього договору полягає у виконанні ним двох функцій: 1) спонукання до укладення основного договору; 2) фіксації умов основного договору» [8]. Таким чином, укладення попереднього договору є юридичним інструментом, завдяки якому сторони за відсутності фактичної можливості укласти який-небудь договір нині (наприклад, відсутні необхідні для угоди документи) можуть зафіксувати свої наміри, надавши їм статус взаємного зобов'язання.

**Висновки.** Одним із завдань попереднього договору є те, що він повинен забезпечити відносини між сторонами до укладення основного договору, гарантувати реальну можливість через певний час набути відповідні права на тих самих умовах, які існували в момент укладення попереднього договору, навіть у тому разі, коли одна із сторін втратить інтерес до цих правовідносин. Норми Цивільного та Господарського кодексів містять суперечності щодо правого регулювання даного питання, умов та визначення розподілу прав та обов'язків сторін попереднього договору. Також підлягає уточненню перелік істотних умов попереднього договору, якими мають бути предмет та інші істотні умови основного договору, наслідком відсутності яких буде визнання такого договору неукладеним; чинне законодавство не передбачає можливості відплатності попередніх договорів, тому жодних платежів (гарантійних, забезпечувальних чи авансових) за ними сплачуватись не може; Цивільним кодексом України безпосередньо не

передбачено такий наслідок недотримання простої письмової форми попереднього договору як недійсність. Таким чином, виконання попереднього договору, на відміну від основного, пов'язується виключно із юридичними діями сторін.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. 4-те вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2017.
2. Новохатська Я.В. Цивільно-правовий договір як регулятор цивільних відносин. Цивільне право і цивільний процес; господарське право. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2015, С. 88–94.
3. Скакун Ю.Є. Зміст попереднього договору. *Право України*. 2007. № 5.
4. Господарський кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2003, № 18, № 19–20, № 21–22, ст. 144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
5. Чуєва О. Попередній договір. Практичний аспект. *Юридичний радник*. № 6(78), грудень 2014. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/poperedniy-dogovir-praktichniy-aspekt/>.
6. Скакун Ю.Є. Зміст попереднього договору. *Форум права*. 2007. № 3. С. 241–244. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2007-3/07sjezpd.pdf>.
7. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2003, № 40–44, ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
8. Постанова Верховного Суду від 15.07.2019 р. у справі № 926/225/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83087004>.
9. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>.