

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Дата поступления рукописи в редакцию: 26.03.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 14.04.2026 г.

DOI: 10.24412/2224-9133-2026-3-48-51

ИВАНОВ Сергей Васильевич,
Магистр, Российская академия
народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)
e-mail: philipsson@mail.ru

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ

Аннотация. В статье проводится комплексный анализ правового регулирования предварительного договора купли-продажи недвижимых вещей в российском гражданском праве. Рассматриваются ключевые затруднения, сопровождающие процесс формирования, реализации и гарантирования надлежащего исполнения предварительного договора, включая аспекты конкретизации объекта предполагаемой сделки, определения существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также соотношения предварительного договора с иными правовыми конструкциями. Анализируются изменения, внесённые в Гражданский кодекс Российской Федерации, а также актуальная судебная практика, в том числе позиции Верховного Суда Российской Федерации. Формулируются предложения по совершенствованию правового регулирования предварительного договора купли-продажи недвижимости.

Ключевые слова: гражданское право, договор купли-продажи, недвижимое имущество, предварительный договор, существенные условия, судебная практика, обеспечительный платёж, понуждение к заключению договора, государственная регистрация, правовое регулирование.

IVANOV Sergey Vasilievich,
Master Russian Presidential Academy
of National Economy and Public Administration (RANEPa)

PRELIMINARY AGREEMENT FOR THE SALE OF IMMOVABLE PROPERTY

Annotation. This study undertakes an in-depth examination of the normative framework governing preliminary sale agreements pertaining to immovable objects within the Russian civil law system. Key difficulties encountered during the formation, execution, and enforcement of such agreements are explored, encompassing questions of specifying the object of the prospective transaction, establishing mandatory contractual terms, addressing the ramifications of breach, and distinguishing this legal mechanism from related contractual forms. Legislative amendments introduced into the Civil Code of the Russian Federation, together with recent judicial interpretation, particularly by the Supreme Court of the Russian Federation, receive detailed consideration. The author advances recommendations aimed at refining the regulatory regime applicable to preliminary agreements in real estate transactions.

Key words: civil law, sale and purchase agreement, immovable property, preliminary agreement, essential terms, judicial practice, security deposit, compulsion to conclude a contract, state registration, legal regulation.

Предварительный договор купли-продажи недвижимых вещей занимает особое место в системе гражданско-правовых дого-

воров. Институт предварительного договора, закреплённый в статье 429 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), выпол-

няет функцию фиксации намерений сторон заключить основной договор в будущем на согласованных условиях.

Актуальность настоящего исследования обусловлена значительной ролью предварительного договора в обороте недвижимого имущества в Российской Федерации. Заключение предварительного договора и вытекающего из него обязательства заключения основного договора способно дать контрагентам сделки дополнительные способы защиты их прав и законных интересов.

Целью настоящей статьи является анализ правовых проблем, возникающих при заключении и исполнении предварительного договора купли-продажи недвижимых вещей, а также формулирование предложений по совершенствованию правового регулирования данного института.

Методологическую основу исследования составляют общенаучные методы (анализ, синтез, системный подход) и специальные юридические методы (формально-юридический, сравнительно-правовой, метод толкования права).

Вопрос о юридической сущности предварительного договора на протяжении долгого времени остаётся в центре доктринальных споров. Согласно господствующей доктринальной позиции, предварительный договор порождает организационное обязательство, суть которого состоит во взаимном обязательстве контрагентов оформить итоговую сделку на заранее оговорённых условиях [1]. Такой подход опирается на непосредственное прочтение п. 1 ст. 429 ГК РФ, согласно которому участники предварительного соглашения принимают на себя обязательство в дальнейшем оформить сделку, опосредующую передачу имущества, производство работ либо предоставление услуг, исходя из параметров, зафиксированных в предварительном соглашении.

Одновременно в научных публикациях представлены и иные подходы к квалификации данного института. В частности, отдельные авторы характеризуют предварительный договор в качестве сделки, совершённой под условием, а некоторые учёные усматривают в нём черты опционной конструкции [5]. Применительно к недвижимости данная дискуссия приобретает практическое значение, поскольку квалификация правовой природы предварительного договора непосредственно влияет на определение круга прав и обязанностей сторон, способов защиты их интересов, а также на допустимость тех или иных обеспечительных механизмов.

Верховный Суд Российской Федерации в Постановлении Пленума от 25 декабря 2018 года № 49 сформулировал ряд принципиальных пра-

вовых позиций относительно предварительного договора. В частности, в пункте 23 указанного Постановления разъяснено, что отсутствие на момент заключения предварительного договора возможности передать имущество, выполнить работу или оказать услугу не является препятствием для его заключения [6]. Данное разъяснение имеет существенное значение для оборота недвижимости, поскольку допускает заключение предварительного договора в отношении объекта, который ещё не создан или права на который ещё не зарегистрированы за продавцом.

Среди наиболее значимых вопросов нормативной регламентации предварительного договора в сфере оборота недвижимости выделяется проблема установления круга его существенных условий. В дореформенный период (до 2015 года) п. 3 ст. 429 ГК РФ предписывал, чтобы в тексте предварительного соглашения были отражены все обязательные условия будущей основной сделки. В контексте продажи недвижимых объектов подобное требование предполагало обязательное определение предмета (ст. 554 ГК РФ) и стоимости (ст. 555 ГК РФ) [3].

Принятие Закона № 42-ФЗ от 8 марта 2015 года кардинально реформировало указанное правило: отныне в предварительном соглашении достаточно зафиксировать положения, позволяющие установить объект будущего основного обязательства, а также любые иные положения, на включении которых настаивает хотя бы один из участников при подписании предварительного соглашения. Остальные характеристики основного договора допускается согласовывать непосредственно при его заключении, а при наличии разногласий их определяет суд [2]. Данное нововведение существенно снизило требования к содержанию предварительного договора и повысило гибкость его использования в обороте недвижимости.

Тем не менее вопрос об индивидуализации предмета предварительного соглашения о приобретении недвижимого имущества по-прежнему вызывает споры. Сложившийся в судебной практике подход основывается на том, что объект недвижимости должен быть определён таким образом, чтобы его можно было идентифицировать, однако степень конкретизации может различаться. Так, Верховный Суд РФ допускает описание будущего объекта недвижимости через указание на проектную документацию, строительный адрес, номер и площадь помещения по проекту [8]. При этом незначительные расхождения между характеристиками объекта в предварительном договоре и фактическими характеристиками построенного объекта не являются основанием для признания предварительного договора незаключённым.

Реальное функционирование предварительных соглашений в сфере отчуждения недвижимых объектов неразрывно связана с вопросами обеспечения его исполнения. Наиболее распространённым способом обеспечения является задаток, однако его применимость к предварительному договору длительное время оставалась спорной. Проблема состояла в том, что задаток по определению статьи 380 ГК РФ вносится в счёт причитающихся по договору платежей, тогда как предварительный договор не порождает денежных обязательств [1].

Введение в ГК РФ института обеспечительного платежа (статья 381.1) Федеральным законом № 42-ФЗ от 8 марта 2015 года создало дополнительный инструмент обеспечения обязательств по предварительному договору.

Основным инструментом защиты интересов участника, стремящегося к оформлению итоговой сделки, выступает судебное требование о принуждении к заключению договора, предусмотренное п. 5 ст. 429 ГК РФ. Указанный механизм является формой реального исполнения принятого на себя обязательства и означает, что судебный акт фактически замещает волеизъявление уклоняющейся стороны, признавая основной договор оформленным на установленных условиях.

Применительно к недвижимому имуществу рассматриваемый способ защиты приобретает ряд характерных процессуальных и материально-правовых особенностей. Прежде всего, вступившее в законную силу решение суда, обязывающее стороны заключить сделку по отчуждению недвижимого объекта, выступает надлежащим основанием для осуществления регистрационной записи о смене правообладателя в Едином государственном реестре. Кроме того, судебный орган наделён правом по собственной инициативе определить те условия итогового обязательства, которые контрагенты не урегулировали в предварительном соглашении, что обрело повышенную актуальность после законодательных изменений 2015 года, существенно смягчивших требования к полноте согласования условий предварительного договора [7].

Немаловажным с точки зрения правоприменения является вопрос о корреляции между сроком, на который рассчитано предварительное соглашение, и возможностью стороны прибегнуть к судебной процедуре понуждения к заключению основной сделки. Как следует из п. 6 ст. 429 ГК РФ, обязанности, порождённые предварительным договором, прекращаются, когда в пределах предусмотренного им срока основное обязательство так и не возникло и ни одна из сторон не направила другой надлежащего предложения

о его оформлении. В свою очередь, судебные инстанции последовательно указывают на необходимость предъявления иска о понуждении к заключению основной сделки в период, пока срок действия предварительного соглашения ещё не истёк [6].

Хотя обе конструкции нацелены на приобретение недвижимого объекта, который будет создан впоследствии, их юридическая природа существенно отличается: долевое участие в строительстве регулируется специальным законодательством и предусматривает повышенный уровень правовой защиты дольщика [4].

Наряду с этим предварительный договор необходимо отличать от опциона на заключение договора (ст. 429.3 ГК РФ) и от рамочного соглашения (ст. 429.1 ГК РФ). Если опционная конструкция наделяет лишь одну сторону правом инициировать исполнение в согласованный срок, то предварительный договор возлагает обоюдную обязанность по оформлению итоговой сделки. Рамочный же договор призван определить базовые параметры обязательственных взаимоотношений сторон, конкретизируемые впоследствии отдельными договорами [5].

Особого рассмотрения требует вопрос о судебной переквалификации предварительного соглашения в основную сделку. Практике известны ситуации, при которых суд признаёт предварительный договор о продаже недвижимого объекта, фактически полностью исполненный сторонами (оплата произведена, имущество передано), в качестве состоявшегося договора купли-продажи. Верховный Суд РФ указал, что такая переквалификация возможна, если содержание договора свидетельствует о действительной воле сторон совершить сделку по отчуждению имущества [6]. Данная правовая позиция направлена на защиту интересов покупателя, фактически исполнившего свои обязательства, однако создаёт определённую неопределённость в правоприменении.

Проведённое исследование позволяет сформулировать следующие выводы. Предварительный договор купли-продажи недвижимых вещей представляет собой востребованный инструмент гражданского оборота, обеспечивающий фиксацию договорённостей сторон в условиях невозможности немедленного заключения основного договора. Реформа обязательственного права 2015 года существенно модернизировала правовое регулирование предварительного договора, в частности смягчив требования к его существенным условиям и расширив возможности применения обеспечительных механизмов.

Тем не менее нормативная база, регулирующая предварительные соглашения о продаже

недвижимых объектов, требует дополнительной доработки. Полагаем обоснованным: во-первых, ввести в ГК РФ отдельные положения, посвящённые предварительным соглашениям в сфере отчуждения недвижимости, учитывающие специфику данного объекта; во-вторых, нормативно урегулировать вопрос о допустимости и правовых последствиях денежных платежей по предварительному договору; в-третьих, установить чёткие критерии разграничения предварительного договора и смежных правовых конструкций применительно к обороту недвижимости.

Судебная практика, формируемая Верховным Судом Российской Федерации, в целом способствует обеспечению стабильности и предсказуемости применения института предварительного договора. Однако по ряду вопросов, в том числе по проблеме переквалификации предварительного договора в основной, а также по вопросам обеспечения исполнения предварительного договора, судебная практика нуждается в дальнейшей унификации. Системное совершенствование законодательства и судебной практики в данной области будет способствовать повышению эффективности правового регулирования оборота недвижимого имущества и защите прав его участников.

Список литературы:

- [1] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. — М.: Статут, 2020. — 848 с.
- [2] Брудков К.О. Особенности предварительного договора в гражданском праве // Academy. — 2020. — № 2(53). — С. 58–64.
- [3] Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. — М.: Статут, 2019. — 528 с.
- [4] Дунякова Н.В. Возможность заключения предварительного договора участия в долевом строительстве // Флагман науки. — 2024. — № 6(17). — С. 635.
- [5] Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и её пределы: В 2 т. Т. 2. — М.: Статут, 2022. — 453 с.
- [6] Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2019. — № 2.
- [7] Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. — М.: Норма, 2024. — 496 с.
- [8] Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. — М.: Статут, 2021. — 893 с.
- [9] Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Статистическая информация о деятельности Росреестра по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним за 2023 год. — URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 10.03.2026).

References:

- [1] Braginsky M.I., Vitryansky V.V. Contract law. Book One: General Provisions. - M.: Statute, 2020. - 848 s.
- [2] Brudkov K.O. Features of the preliminary contract in civil law//Academy. — 2020. — № 2(53). - S. 58-64.
- [3] Vitryansky V.V. Reform of Russian civil legislation: interim results. - M.: Statute, 2019. - 528 p.
- [4] Dunyakova N.V. Possibility of concluding a preliminary agreement on participation in shared construction//Flagship of science. — 2024. — № 6(17). - S. 635.
- [5] Karapetov A.G., Savelyev A.I. Freedom of contract and its limits: In 2 vols. T. 2. - M.: Statute, 2022. - 453 s.
- [6] Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of December 25, 2018 No. 49 "On some issues of application of the general provisions of the Civil Code of the Russian Federation on the conclusion and interpretation of the contract" //Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. — 2019. — № 2.
- [7] Romanets Yu.V. System of contracts in civil law of Russia. - M.: Norma, 2024. - 496 p.
- [8] Sklovsky K.I. Property in civil law. - M.: Statute, 2021. - 893 s.
- [9] Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr). Statistical information on the activities of Rosreestr on state registration of rights to real estate and transactions with it for 2023. - URL: <https://rosreestr.gov.ru> (access date: 10.03.2026).

