

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kurovovaya-rabota/359825>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Право

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 3

Глава 1. Понятие и сущность предварительного договора 7

1.1 Правовая природа предварительного договора 7

1.2 Ответственность сторон за неисполнение предварительного договора 12

Глава 2. Проблемы правового регулирования предварительного договора 16

2.1 Проблемы применения конструкции предварительного договора к реальным и консенсуальным соглашениям 16

2.2 Совершенствование гарантийной и обеспечительной функции предварительного договора 22

2.3 Актуальные направления развития института 25

Заключение 26

Список использованных источников 28

Предварительный договор занимает особое место в системе обязательных оснований заключения гражданско-правового договора. С момента его появления в действующем гражданском законодательстве данный вид договора приобрел значительное распространение в гражданском обороте. Данное обстоятельство было обусловлено невозможностью для участников гражданских отношений заключать основной договор по отчуждению недвижимости при отсутствии регистрации права на это недвижимое имущество. В настоящее время судебная практика занимает несколько иную позицию по вопросу оборота будущей недвижимой вещи: договор аренды будущей вещи, договор купли-продажи будущей недвижимой вещи не являются ничтожными. Так в соответствии с п. 10 Постановлением Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 судам следует иметь в виду, что арендодатель ...> должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании статей 168 и 608 ГК РФ. «Судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным» - Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54[Постановление 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» // СПС «Консультант Плюс»]. Указанные обстоятельства повлекли за собой уменьшение количества заключаемых предварительных договоров в гражданском обороте, однако, такая форма договора как предварительный договор не исчезла из правоприменительной практики.

В соответствии с нормой ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. При этом, не исключается возможность существования односторонних предварительных договоров, в том числе и тогда, когда основной договор относится к двусторонне обязывающим[Кудеева О.А., Валенко А.В. Предварительный договор: проблемы теории, практики и законодательства // Теория права и межгосударственных отношений. 2022. Т. 2. № 5 (25). С. 776-785.]. Безусловно, стороны могут заключить такой договор, по которому только одна сторона принимает на себя обязательство в будущем заключить основной договор, однако, такая конструкция договора не подпадает под норму ст. 429 ГК РФ. Н.В. Кузнецова предлагает в таком случае применять указанную норму по аналогии, а в целях совершенствования действующего законодательства внести дополнение в п. 1 ст. 429 ГК РФ, изложив его следующим образом: по предварительному договору стороны обязуются либо одна из сторон принимает на себя обязательство перед другой стороной заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором[Кузнецова, Н.В. Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов.

2016. С. 245.].

В теории гражданского права высказывается мнение, что предварительный договор - ненужная и малоприменимая конструкция[Ахмедова З.А., Аскерова М.Р. К вопросу о правовой природе предварительного договора// Закон и право. 2022. № 8. С. 98-101.]. Данная точка зрения основана на следующих рассуждениях: если стороны знают, о чем они хотят договориться, то им стоит заключить основной договор, действие которого будет поставлено под условие или отложено на определенный срок; если стороны не знают, о чем они хотят договориться, то заключение предварительного договора невозможно, т. к. нет возможности установить достаточно определенные условия предварительного договора. Однако, по условиям ст. 429 ГК РФ и не требуется установления всех существенных условий, достаточно договориться лишь о предмете будущей сделки. Кроме того, в силу принципа свободы договора, заключение предварительного договора не запрещено и при наличии соответствующего волеизъявления сторон, такое оформление отношений вполне имеет место быть в современном российском правовом порядке. Кроме того, есть и объективные причины заключать предварительный договор. Это, например, случаи, когда норма права или правоприменительная практика не признает возможность заключения определенного вида основных договоров с отлагательным условием или относительно будущей вещи.

Действующая редакция п. 3 ст. 429 ГК РФ предусматривает необходимость определить в предварительном договоре условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (прежняя редакция, как мы помним, устанавливала, что предварительный договор помимо предмета должен содержать существенные условия основного договора). Последствием нового подхода стало то, что теперь, когда стороны не достигли соглашения по какому-то существенному условию основного договора на стадии заключения договора предварительного, они долж

Список использованных источников

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года] // Российская газета. – 2020. – 04 июля.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // Российская газета. – № 238-239. – 8 декабря 1994 г.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // Российская газета. – № 220. – 20 ноября 2002 г.
4. Федеральный закон от 26 июля 2017 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». // Российская газета. – 2017. – №167.

Материалы судебной практики

5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 №54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» // СПС «Гарант».
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора». // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, февраль 2019 г., №2.
7. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // СПС «Гарант».
8. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2015 № 09 АП-19443/2015 // СПС «Гарант».
9. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20 мая 2011 г. №07АП-8747/10 // СПС «Гарант».

- 10.Постановление ФАС МО от 28.03.2013 № КГ-А40/2220-13-П // СПС «Гарант».
- 11.Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28 декабря 2004 г. №КГ-А40/12211-04 (извлечение) // СПС «Гарант».
- 12.Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.04.2016 № КГ-А40/2122-16 // СПС «Гарант».
- 13.Постановление Федерального Арбитражного Суда Северо-Западного округа от 30.08.2015 по делу № А56-5519/14 // СПС «Гарант».
14. «Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022) // СПС «Консультант Плюс».

Литература

- 15.Анциферов О.Д. Обеспечительный платеж по предварительному договору купли-продажи жилья // Законодательство и экономика. 2007. №1. С.76.
- 16.Ахмедова З.А., Аскерова М.Р. К вопросу о правовой природе предварительного договора// Закон и право. 2022. № 8. С. 98-101.
- 17.Богданов Е.В. Договоры в сфере предпринимательства: монография. М.: Проспект, 2018. 304 с.
- 18.Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга пятая: в 2 т. Т. 1: Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс. Договоры об играх и пари. М., 2006. 514 с.
- 19.Брагинский М. И. Договорное право: общие положения. М.: Статут, 1998. 681 с.
- 20.Васильев В. А. Предварительный договор в праве России и США: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2007. 24 с.
- 21.Гергедава Я. Б. Использование конструкции предварительного договора по отношению к договору займа // Инновационные механизмы решения проблем научного развития: сборник статей международной научно-практической конференции: в 3 частях, Уфа, 18 марта 2017 года. - Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА САЙНС», 2017. С. 109-112.
- 22.Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420-453 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание. Редакция 2.0] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. Москва: М-Логос, 2020. 535 с.
- 23.Жук Н.А. Предварительный договор в системе гражданско-правовых договоров // В сборнике: Четвертые цивилистические чтения памяти профессора М. Г. Прониной. Сборник материалов. Минск, 2022. С. 144-149.
- 24.Карапетов А.Г. Неустойка как средство защиты прав кредитора в российском и зарубежном праве. М., 2005. 427 с.
- 25.Кудеева О.А., Валенко А.В. Предварительный договор: проблемы теории, практики и законодательства // Теория права и межгосударственных отношений. 2022. Т. 2. № 5 (25). С. 776-785.
- 26.Кузнецова, Н.В. Обязательные основания заключения гражданско-правовых договоров // Седьмой Пермский конгресс ученых-юристов. 2016. С. 245.
- 27.Скловский К. И. Гражданский спор: Практическая цивилистика. М.: Дело, 2003. 350 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/kursovaya-rabota/359825>