

### Предварительный договор

Это договор, по которому стороны берут на себя обязательства заключить в будущем какой-либо основной договор о передаче имущества, выполнении работ, оказании услуг.

Закон не требует, чтобы любое предварительное соглашение оформлялось в письменной форме. В иных случаях, можно полагаться и на честное слово. Но, откровенно говоря, это - весьма несерьезно. Бытует такое отношение к устным договоренностям: сегодня пообещал, завтра передумал - ничего страшного. Слова – они и есть слова, воздух. А вот когда обещают нам, мы, напротив, склонны ожидать добросовестного исполнения. А что такое наши ожидания и планы? Они ведь всегда связаны с надеждами, с другими планами, с затратами времени и денег.

Представьте ситуацию: Вы подыскали квартиру, договорились её купить, она Вам очень нравится, Вы - в предвкушении новоселья: присматриваете мебель, обдумываете интерьер, приобретаете материалы для ремонта, наконец-то купили огромный холодильник, который в вашу нынешнюю квартиру не помещается, написали маме в другой город о том, что Вы теперь имеете возможность забрать её к себе. Мама пакует чемоданы, распродает мебель, рассказывает подружкам, какие хорошие у неё дети – не бросили мать в старости, забирает к себе. Все прекрасно, начинается буквально новая жизнь!

Но в один «прекрасный» день продавец говорит Вам: «Другие покупатели мне дают бо́льшую цену, я передумал продавать квартиру Вам». Вы бросились искать другую квартиру, а цены так возросли, что Вам не хватает накопленных денег. Скажите, ведь Ваши финансовые затраты, Ваши обманутые надежды, мамина обида должны быть возмещены?

Конечно, можно обратиться в суд с иском о возмещении понесенных затрат и морального вреда. Но ведь суду необходимы доказательства не только о суммах

убытков, но и о причинно-следственной связи между этими убытками и нарушением договора.

Чтобы понять смысл и необходимость заключения предварительного договора нужно знать **одно общее правило гражданского законодательства: ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ВЗЯТЫХ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ.**

Предварительный договор является доказательством взятых на себя обязательств и обеспечением исполнения таких обязательств. А поскольку любое доказательство должно быть ясным и четким, то и договор должен быть составлен не просто письменно, но еще и профессионально, то есть в нотариальной форме.

Ведь помните, что написано пером – не вырубишь и топором?

Кому и в каких случаях может быть полезен предварительный договор?

Он необходим в тех ситуациях, когда между сторонами состоялась какая-либо договоренность о заключении сделки, но надлежало оформить эту сделку в данный момент нельзя или нецелесообразно.

Чаще всего - когда речь идет о купле-продаже недвижимости. Поскольку для оформления и регистрации договора отчуждения недвижимости необходимо подготовить целый ряд документов, то с момента, когда продавец и покупатель окончательно устно обо всех условиях договорились, и до момента оформления проходит немало времени. При этом обе стороны (и продавец и покупатель) испытывают сильнейшую тревогу, так как никто из них не уверен, что вторая сторона в какой-то момент не откажется от сделки. Так вот именно предварительный договор вернет сторонам спокойный сон, если в нем четко описаны обязательства сторон друг перед другом и форма ответственности виновной стороны в случае нарушения договоренности.

Нередко предварительные договоры заключаются в связи со строительством индивидуальных жилых домов. Например: гражданин получил во временное пользование или аренду земельный участок для строительства жилого дома, приступил к строительству либо совсем его не начинал, и тут изменились обстоятельства – дом ему стал не нужен. Продать землю нельзя, так как она пока еще принадлежит муниципалитету. Жалко понесенных затрат – ведь оформление одной только проектно-сметной документации – это очень немалые деньги. С другой стороны, есть люди, которые хотели бы достроить этот дом, их устраивает и земельный участок и проект дома. Выход находят в предварительном договоре: продавец обязуется продать в определенные сроки и на определенных условиях, покупатель обязуется купить на этих условиях. После чего строительство дома ведется до степени готовности, при которой дом можно продать, затем оформляется купля-продажа.

Предварительный договор, как правило, может быть дополнен всевозможными условиями: о предоплате, о порядке пользования продаваемым имуществом и др.

Текст договора составляется нотариусом на основании описанных сторонами намерений и договоренностей, а также на основании норм Гражданского кодекса РФ.