

ТЕОРІЯ, ІСТОРІЯ ТА МЕТОДОЛОГІЯ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА



Сергій Вавженчук

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри трудового права та
права соціального забезпечення,
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

ORCID: 0000-0002-6968-6720

<https://doi.org/10.32782/2306-9082/2022-45-10>

УДК 347.454.3 (477)

Основні та попередні договори

Постановка проблеми. Завдання правників-науковців та правників-практиків полягає в удосконаленні правових моделей договірної права таким чином, щоб вони були збалансованими та були легко застосовувані в практичній діяльності. Навряд чи можна заперечити тезу про те, що основні та попередні договори є доволі витребуваними для практики. Втім їх укладення та виконання супроводжується низкою проблем, що пов'язані з розумінням позиції законодавця та з правовими дифузіями у зазначеній сфері. До таких проблем можна віднести проблеми, що пов'язані з правовими наслідками неспівпадіння форми попереднього та основного договору, з наслідками ухилення сторони попереднього договору від укладення основного договору, з можливістю обтяження нерухомого майна у разі укладення попереднього договору, з необхідністю витребування згоди подружжя під час укладення попереднього договору, з переліком умов попереднього договору, з підставами

для недійсності попереднього договору, з можливістю застосовувати способи забезпечення виконання зобов'язань до попереднього договору тощо.

Весь перелічений пласт проблем спонукав до здійснення наукової розвідки у заданому науково-правовому векторі, адже саме правова наука договірної права покликана шукати відповіді на поставлені питання щодо зазначених проблем.

Аналіз останніх досліджень. Основним та попереднім договорам, їх класифікації, як одним зі складних напрямів наукового дослідження договірної права, присвячено праці А. Асальюка, М. Брагінського, О. Іоффе, О. Кабалкіна, Л. Косьмій, О. Красавчикова, К. Скловського, Ю. Скакуна та ін. У 2010 р. опублікована стаття А. Асальюка «Попередній договір у нотаріальній діяльності». В ній окреслюється поняття, особливості нотаріального посвідчення попереднього договору, пропонується власне бачення умов такого договору, розглядаються наслідки ухилення сторони

попереднього договору від укладення основного договору [1]. Важливим є те, що автор правильно ставить питання щодо проблем укладення основного договору у судовому порядку для суб'єктів господарювання. Адже відповідно до ч. 3 ст. 182 ГК України у разі, якщо сторона, яка уклала попередній договір, одержавши проєкт договору від іншої сторони, ухиляється від укладення основного договору, друга сторона має право вимагати укладення такого договору у судовому порядку. Справа у тому, що класичною ознакою договору завжди було вільне волевиявлення контрагентів договору на його укладення. Втім ч. 3 ст. 182 ГК України нівелює таку ознаку. З цього приводу А. Асалує правильно зазначив, що ГК України не описує практичний шлях реалізації цієї норми. Особливо проблемним видається випадок, коли йдеться про договір, який підлягає нотаріальному посвідченню. А нотаріально посвідчуються договори між сторонами, які діють вільно, без будь-якого примусу (ч. 3 ст. 203 ЦК України) [1]. Автор окремо зазначає, що, якщо сторона діє не вільно, нотаріус не вправі посвідчити такий договір, навіть якщо до нього звернуться сторони з державним виконавцем, який надасть виконавчий лист суду про спонукання сторони, що ухиляється, до укладення основного договору [1].

Окремої уваги заслуговує дисертація Ю. Скакуна на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук на тему: «Попередній договір за цивільним законодавством України», в якій окреслені як генеза, так і поняття, ознаки попереднього договору, його місце у системі цивільно-правових договорів, предмет, зміст цього договору, так і форма та порядок укладення попереднього договору, правові наслідки порушення його умов. Також Ю. Скакун дійшов висновку, що правовідносини, що породжуються попереднім договором, є за своєю

природою та характером зобов'язанням особливого роду, з одного боку, організаційним, з іншого – немайновим, хоча і спрямоване здебільшого на створення майнового зобов'язання [2]. О. Регурецька опублікувала статтю «Попередній договір та протокол про наміри у підприємницькій діяльності», в якій вивела ознаки попереднього договору, а саме: по-перше, це договір, в якому обов'язково встановлюється строк, протягом якого сторони зобов'язані укласти ОД, але такий термін не може перевищувати одного року, тобто він обмежений законом; по-друге, цей договір повинен містити умови, на яких буде укладений ОД [3]. У 2016 р. Л. Косьмій опублікувала статтю «Форми договірних забезпечення угод, які будуть укладені в майбутньому», в якій зазначила, що «зобов'язання укласти основний договір, що є предметом попереднього, надає такий правовій конструкції особливих властивостей» [4]. Отже, Л. Косьмій визначила предмет попереднього договору крізь призму окремого виду цивільного правовідношення, чим є, власне, зобов'язання. За всієї цікавості такого висновку, за всієї поваги з цим неможливо погодитися з огляду на правову природу зобов'язання, договору та такі аргументи. Насамперед варто підкреслити, що, як відомо, зобов'язання є одним з видів цивільного правовідношення, а точніше воно є відносним цивільним правовідношенням з ознаками майнового характеру, чим і вирізняється з-поміж інших цивільних правовідносин. В іншому випадку зобов'язання просто «зливалося» б з іншими цивільними відносними правовідносинами. До того ж навряд чи можна заперечити тезу про те, що склад договірних правовідношення включає суб'єкт, об'єкт, зміст. Позаяк договірне зобов'язання становить єдність суб'єктивного договірних права та кореспондуючого договірних обов'язку, то воно включається

до правової категорії змісту договірного правовідношення. При цьому не варто забувати, що договір є первинним, адже є підставою виникнення договірного зобов'язання. З урахуванням наведеного слід визнати, що договірне зобов'язання не може виступати предметом договору. У цьому ключі неможливо не згадати опубліковані в 2021 р. тези О. Можайкіної, О. Кононець «Актуальні питання місця попереднього договору в цивільному праві України». Автори дійшли висновку, що попередній та основний договори необхідно розглядати тільки у їхній єдності з точки зору тих наслідків, на які спрямовані інтереси суб'єктів цивільного та господарського права. У цьому розумінні попередній договір не є самостійною угодою, а є угодою, яка перебуває у тісному взаємозв'язку з основним договором [5]. За всієї привабливості такого висновку автори не розкривають тезу про те, чому саме попередній договір не є самостійною угодою. Думається, що договір-угода належить до юридичних фактів, виходячи із цього попередній договір-угода є доконаним юридичним фактом з моменту його укладення, що вказує на його самостійність з точки зору правової конструкції юридичного факту (договору-угоди). Також автори доходять висновку, що попередній договір у разі такого розуміння є частиною переддоговірної стадії укладення основного договору [5]. Порухнені у наведених наукових працях дискусійні проблеми правової регламентації попереднього та основного договору настановляють окреслити основні правові маяки у заданій правовій розвідці.

Постановка завдання. Мета – з урахуванням доктринальних здобутків та нормативно-правових актів окреслити поняття та основні особливості, що пов'язані з правовою регламентацією основних та попередніх договорів.

Виклад основного матеріалу. Насамперед варто визначити критерій

поділу договорів на основні та попередні. З огляду на те, що у таких договорах має значення саме правова мета, варто визнати, що критерієм поділу цивільно-правових договорів на основні та попередні є правова мета договору [6, с. 22]. Кінцева юридична та економічна мета сторін досягається тільки після того, як вони укладуть основний договір. У правових колах з цього приводу зазначається, що, хоча кінцева мета, яку сторони ставлять перед собою, досягається тільки з укладенням та подальшим виконанням основного договору, з юридично-технічної точки зору розмежування між цими договорами відсутнє [7, с. 395].

У Цивільному кодексі України хоча й згадується термін «основний договір», однак прямо не розкривається його зміст. З огляду на головні ознаки основного договору потрібно визначити його дефініцію. *Основний договір* – це домовленість сторін, що спрямована на виникнення у них прав та обов'язків стосовно зміни правового режиму матеріальних та нематеріальних благ (переміщення майна, виконання робіт, надання послуг тощо). Таким чином, основний договір тяжіє до так званих майнових договорів, адже охоплює зобов'язання, які реалізують майновий обіг. Зокрема, до майнових договорів відносять передання майна, виконання робіт тощо.

Розглядаючи основний договір, не можна не приділити увагу попередньому договору. Вказані договори, як правило, перебувають у правовому зв'язку і часто розглядаються у системному зв'язку для з'ясування суті договірних правовідносин, які виникли у певний період часу. Безумовно, одразу варто зафіксувати визначення попереднього договору, адже саме так буде зрозуміло, який зміст вкладається у цей термін. Попередній договір – це немайновий договір, за яким породжується зобов'язання сторін укласти договір у майбутньому. Нормативне

регулювання відносин, що впливають із попереднього договору, не є новим, адже було відображено ще у ЦК РСФСР 1922 р. на рівні норми про запродажний запис. Сучасну правову регламентацію попереднього договору викладено у ст. 635 ЦК України. Національний законодавець уже виділив окрему ст. 635 «Попередній договір» ЦК України, де сформулював легальне визначення попереднього договору. Так, відповідно до ч. 1 ст. 635 ЦК України попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором.

Аналіз поняття «попередній договір» дає можливість визначити його *ознаки*. По-перше, попередній договір не належить до речових договорів, адже не може містити у своєму предметі речі, або уречевлений результат. По-друге, попередній договір виключає правонаступництво третіх осіб. Наведена ознака ґрунтується на немайновому характері попереднього договору. По-третє, він має строковий характер, адже сторони приймають на себе зобов'язання протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому. При цьому не можна забувати, що ЦК України передбачає можливість законодавчого обмеження строку (терміну) для укладення основного договору. Так, відповідно до відсильної норми ч. 2 ст. 635 ЦК України законом може бути встановлено обмеження щодо строку (терміну), в який має бути укладений основний договір на підставі попереднього договору. По-четверте, попередній договір містить умови укладення основного договору. По-п'яте, попередній договір містить зобов'язання сторін вступити в основний договір.

У разі виникнення судового процесу предмет судового розгляду

може стосуватися обов'язку сторін укласти основний договір у майбутньому. З цього приводу К. Скловський правильно підкреслив, що рішення може відображати лише примус відповідача вступити в домовленість (договір) на умовах попереднього договору. Будь-який вихід за ці межі потрібно розцінювати, на мій погляд, як не виправдане розширення дії норм про попередній договір [8, с. 473].

Таким чином, попередній договір має містити чітко визначений предмет як попереднього, так і основного договору. Якщо попередній договір не містить чіткого предмета основного договору, то такий попередній договір є марним, як мінімум, з точки зору можливості виконання судового рішення у разі виникнення судового спору із попереднього договору. Здатність позовного захисту у цьому разі буде залежати від ступеня викладу змісту основного договору у попередньому договорі. Тобто чим більш чітким буде предмет попереднього договору, тим кориснішим буде правовий ефект основного договору через ступінь та здатність його виконання сторонами [6, с. 23].

З огляду на ч. 3 ст. 635 ЦК 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 [6, с. 22]. 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 ст. 632 ЦК України, яка дозволяє визначити ціну, виходячи з умов договору.

Дискусії в юридичній літературі наявні навколо умов договору, що мають на увазі, й чи є вони істотними умовами основного та попереднього договорів. Як правило, до них відносять умови про інфляційні застереження, міри забезпечення виконання основного договірної зобов'язання тощо. Приблизником точки зору, за якої такі умови є істотними, виступає К. Скловський. На його думку, до умов, що мають на увазі (умов, які прямо не обумовлені сторонами, але які впливають із суті зобов'язання або із наміру сторін та без яких договір виключає досягнення тих цілей, на які розраховує зацікавлена сторона), можна віднести умови про забезпечення зобов'язання, за умови, що має місце тривала розстрочка платежу, а в умовах інфляції така розстрочка обумовлює також і будь-яке з інфляційних застережень [8, с. 476]. У цьому контексті їх можна віднести до істотних умов лише у разі їх відповідності ч. 1 ст. 638 ЦК України, за якою істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів такого виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Тобто або такі умови мають підпадати під умови:

1) що є необхідними для договорів такого виду; або 2) щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

З цих же підстав дискусійним залишається віднесення до істотних умов умови про забезпечення попереднього договору.

Натомість, на думку А. Асальюк, до умов попереднього договору, зобов'язання щодо виконання яких беруть на себе сторони попереднього договору, можна віднести: умову про строк (термін) укладення основного договору; умову про зобов'язання сторін ухилитися від дій щодо пошуку іншого контрагента; умову про підготовку документів для укладення основного договору; умову про час та нотаріуса, до якого сторони повинні звернутись у разі відсутності повідомлень про бажання укласти основний договір з метою встановлення наміру сторони до укладення основного договору, та про документ, який свідчитиме про такий намір; умову про відповідальність сторін; умову про забезпечення виконання зобов'язання укласти основний договір; умову про порядок внесення змін до попереднього договору [1].

Форма попереднього договору завжди має відповідати формі основного договору. Таке правило містить виняток, зокрема, коли сторонами не встановлено форму основного договору, попередній договір контрагенти зобов'язані укласти виключно у письмовій формі на підставі вимоги п. 4. ч. 1. ст. 635 ЦК України. Таким чином, форма попереднього договору є похідним елементом від форми основного договору. Якщо сторони не дотрималися вимоги щодо форми попереднього договору, то такий договір є нікчемним.

Особливістю виконання попереднього договору буде вважатися виконання сторонами у певний час, спосіб, певному місці обов'язку зі вступу в основний договір. Виконання

основного договору пов'язується із класичним виконанням окремого виду договірної зобов'язання, що розкривається через принципи, місце, час, предмет та способи виконання договірної зобов'язання. Таким чином, виконання попереднього договору, на відміну від основного договору, пов'язується виключно з юридичними діями сторін. З огляду на зміст глави 17 «Представництво» ЦК України слід погодитися із твердженням, що лише уповноважена особа може вчиняти юридично значимі дії від імені особи, що представляється. Як наслідок, і в цьому відношенні попередній договір не може бути виконаний однією особою за іншу, у тому числі й кредитором за рахунок боржника (втім саме визначення сторін як кредитора та боржника не може не вважатися вельми умовним) примусово, без формально вираженого шляхом видачі уповноваження згоди боржника [8, с. 478]. У цій площині доречно підкреслити, що ознаки неможливості виконання договірної зобов'язання притаманні лише основному договору.

Якщо сторони уклали попередній договір з дотриманням вимог встановлених законом, а в подальшому одна сторона не виявила намір укласти на умовах попереднього договору основний договір, то у разі звернення особи, право якої порушене за попереднім договором, до суду суд, враховуючи предмет та підставу позову, може постановити рішення [6, с. 24], яким: 1) визнає договір укладеним на умовах попереднього договору зі сплатою порушником збитків; 2) здійснить розірвання попереднього договору з відшкодуванням винною стороною збитків на користь позивача.

Законодавець чітко розмежує договір про наміри та попередній договір у ч. 4 ст. 635 ЦК України. Юридичні наслідки, які породжує Договір про наміри, не збігаються з юридичними наслідками, які породжує попередній

договір. Якщо у договорі про наміри відсутнє волевиявлення сторін стосовно надання йому сили попереднього договору, такий договір за своєю юридичною природою не вважається попереднім договором. Протокол про наміри здебільшого ототожнюють із договором про наміри через однакову юридичну природу таких правовідносин. Відповідне ототожнення понять договору про наміри та протоколу про наміри містить і ч. 4 ст. 635 ЦК України. У цьому разі має значення не назва документа, а зміст зобов'язальних правовідносин, які впливають із зазначеного документа, що підтверджується змістом ч. 4 ст. 635 ЦК України [6, с. 24].

Висновки. Під час дослідження вищенаведеної теми автор дійшов таких висновків. По-перше, сформовано визначення основного договору, за яким він розглядається як домовленість сторін, що спрямована на виникнення у них прав та обов'язків стосовно зміни правового режиму матеріальних та нематеріальних благ. По-друге, сформовано 5 основних ознак попереднього договору. По-третє, на основі виокремлених ознак попереднього договору сформульовано визначення попереднього договору, за яким він розглядається як немайновий договір, за яким породжується зобов'язання сторін укласти договір у майбутньому. По-четверте, особливістю виконання попереднього договору буде вважатися виконання сторонами у певний час, спосіб, певному місці обов'язку зі вступу в основний договір. Виконання основного договору пов'язується із класичним виконанням окремого виду договірної зобов'язання, що розкривається через принципи, місце, час, предмет та способи виконання договірної зобов'язання. Таким чином, виконання попереднього договору, на відміну від основного, пов'язується виключно із юридичними діями сторін.

Список використаних джерел

1. Асалуок А.В. Попередній договір у нотаріальній практиці. *Бюлетень методичної ради з питань нотаріату*. 2010. № 5. URL: http://yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2014/10/men05_2010_c7-21_Asauluk.doc.
2. Скакун Ю.Є. Попередній договір за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Юрид. акад. ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2013. 20 с.
3. Регурецька О. Попередній договір та протокол про наміри у підприємницькій діяльності. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2016. № 6. С. 52–61.
4. Косьмій Л.Р. Форми договірної забезпечення угод, які будуть укладені в майбутньому. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. № 41(1). С. 110–113.
5. Можайкіна О.С., Кононець О.М. Актуальні питання місця попереднього договору в цивільному праві України. *International scientific and practical conference "European potential for the development of legal science, legislation and law enforcement practice" : conference proceedings, Wloclawek, Republic of Poland, February 26–27, 2021*. Wloclawek. С. 93–96.
6. Вавженчук С.Я. Договірне право : навчальний посібник. Київ : КНЕУ, 2011. 584 с.
7. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. Москва : «Статут», 2001. 848 с.
8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве : учебно-практическое пособие. Москва : Дело, 2002. 512 с.

Вавженчук С. Я. Основні та попередні договори

Стаття присвячена розгляду проблемних питань, що пов'язані з класифікацією договорів на основні договори та попередні договори, їх сутністю та ознаками, а також особливостями та розмежуванням виконання цих договорів.

З урахуванням доктринальних здобутків та нормативно-правових актів у статті окреслено поняття та основні особливості, пов'язані з правовою регламентацією основних та попередніх договорів. Висвітлюючи сутність основних та попередніх договорів, автор здійснює огляд основних публікацій у цій сфері, вказуючи на ключові тези, що висловлені авторами в цих роботах, проводить аналогії та аналіз цих тез. Автор з урахуванням надбання доктрини договірної права також детально окреслює поняття основного договору, аналізує його особливості. Також у статті виокремлені ознаки попереднього договору та на їх основі сформоване визначення попереднього договору. Зокрема, зазначається, що попередній договір не належить до речових договорів, адже не може містити у своєму предметі речі, або уречевлений результат. У статті автор торкається проблем розуміння такої складної правової категорії, як предмет попереднього договору. Розглядаючи зазначені договори, автором звертається окрема увага на істотні умови попереднього договору та їх аналіз з огляду на нормативну регламентацію, адже, як відомо, перелік істотних умов та їх розуміння завжди викликали дискусію в правових колах.

У рамках наукової статті особлива увага присвячується розмежуванню виконання основного договору та виконання попереднього договору. Досліджуючи це питання, автор зауважує, що особливістю виконання попереднього договору буде вважатися виконання сторонами у певний час, спосіб, певному місці обов'язку зі вступу в основний договір. Натомість, виконання основного договору пов'язується із класичним виконанням окремого виду договірної зобов'язання, що розкривається через принципи, місце, час, предмет та способи виконання договірної зобов'язання. Таким чином, виконання попереднього договору, на відміну від основного договору, пов'язується виключно із юридичними діями сторін.

Ключові слова: класифікація договорів, основний договір, попередній договір, договори в цивільному праві, договірне право.

Вавженчук С. Я. Основные и предварительные договоры

Статья посвящена рассмотрению проблемных вопросов, связанных с классификацией договоров на основные и предыдущие договоры, их сущностью и признаками, а также особенностями и разграничением выполнения этих договоров.

С учетом доктринальных достижений и нормативно-правовых актов в статье очерчены понятие и основные особенности, связанные с правовой регламентацией основных и предварительных договоров. Освещая сущность основных и предварительных договоров, автор производит обзор основных публикаций в этой сфере, указывая на ключевые тезисы, высказанные авторами в этих работах, проводит аналогии и анализ этих тезисов. Автор, учитывая достижения доктрины договорного права, также детально очерчивает понятие основного договора, анализирует его особенности. Также в статье выделены признаки предварительного договора и на их основе сформировано определение предварительного договора. В частности, отмечается, что предварительный договор не относится к вещным договорам, ведь не может содержать в своем предмете вещь или овеществленный результат. В статье автор затрагивает проблемы понимания такой сложной правовой категории, как предмет предварительного договора. Рассматривая указанные договоры, автором обращается особое внимание на существенные условия предварительного договора и их анализ с учетом нормативной регламентации, ведь, как известно, перечень существенных условий и их понимание всегда вызывали дискуссию в правовых кругах.

В рамках научной статьи особое внимание уделяется разграничению исполнения основного договора и исполнения предварительного договора. Исследуя этот вопрос, автор отмечает, что особенностью исполнения предварительного договора будет считаться исполнение сторонами в определенное время, способом, определенном месте обязанности по вступлению в основной договор. В то же время исполнение основного договора связывается с классическим исполнением отдельного вида договорного обязательства, раскрываемого через принципы, место, время, предмет и способы исполнения договорного обязательства. Таким образом, исполнение предварительного договора, в отличие от основного договора, увязывается исключительно с юридическими действиями сторон.

Ключевые слова: классификация договоров, основной договор, предварительный договор, договоры в гражданском праве, договорное право.

Vavzhenchuk S. Ya. Principal and preliminary contracts

The article is devoted to the consideration of the issues related to the classification of contracts into principal and preliminary contracts, their essence and characteristics, as well as the peculiarities and delimitation of the fulfilment of these contracts.

Considering the doctrinal achievements and legislation, the article outlines the concept and main features associated with the regulation of the principal and preliminary contracts. Covering the essence of the principal and preliminary contracts, the author reviews the main publications in this area, points out the key ideas expressed by the authors in these works, draws analogies and analyzes these ideas. The author, taking into account the achievements of the doctrine of contractual law, also outlines in detail the concept of a principal contract, analyzes its features. The article also highlights the characteristics of a preliminary contract and on their basis provides the definition of a preliminary contract. In particular, it is noted that a preliminary contract does not apply to property transfer agreements, because it cannot contain things or a materialized result as its subject. In the article, the author discusses the problems of understanding such a complex legal category as a subject of a preliminary contract. Considering these contracts, the author draws special attention to the essential terms of the preliminary contract and their analysis, taking into account the normative regulation, because the list of essential terms and their understanding has always caused discussion between specialists.

Within the framework of the scientific article, special attention is paid to the differentiation of fulfilment of a principal contract and fulfilment of a preliminary contract. Investigating this

issue, the author notes that the peculiarity of fulfilment of a preliminary contract consists in the performance by the parties at a certain time, in a way, at a certain place of the obligation to enter into the principal contract. At the same time, the fulfilment of a principal contract is associated with the classical performance of a separate type of contractual obligation, which might be explained through the principles, place, time, subject, and methods of fulfilment of a contractual obligation. Thus, the fulfilment of a preliminary contract, in contrast to the fulfilment of a principal contract, is linked exclusively to the parties' legal actions.

Key words: classification of contracts, principle contract, preliminary contract, contracts in civil law, contract law.