

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР И ДЕЙСТВИЯ ФАКТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА: ПОДХОДЫ РОССИЙСКОГО И НЕМЕЦКОГО ПРАВА

**Аннотация:** Статья посвящена вопросу о месте в российском и немецком праве действий фактического характера – условий предварительного договора, которые стороны обязуются выполнить до заключения основного договора, или выполнение которых подразумевается в соответствии с принципом добросовестности. Исследуется возможность стимулирования к совершению действий фактического характера, понуждения к их исполнению путем обращения в суд, а также взыскания убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случае, если соответствующие обязанности не исполнены. Методологической основой статьи являются традиционные общенаучные и специальные методы исследования – диалектический, формально-логический; метод анализа, синтеза, индукции и дедукции, сравнения. Значительный акцент сделан на использовании сравнительно-правового метода. В результате исследования автор приходит к выводу, что в Германии и в России придается различное значение действиям фактического характера. В Германии признается возможность заявления требования и о принудительном исполнении таких обязанностей, и о взыскании убытков при их нарушении. В России действия фактического характера не входят в предмет предварительного договора и не подлежат принудительному исполнению. Вместе с тем, по мнению автора, российское законодательство предусматривает возможность использования механизмов, которые позволяют стимулировать должника к исполнению таких обязанностей и взыскать убытки при их нарушении.

**Abstract:** This article is dedicated to the issue within Russia's and Germany's legal system of enforceability of the terms of the preliminary agreement where both parties agree to carry out these terms prior to signing of the actual contract, or are expected to do so based on the principle of trustworthiness. The author explores the ways by which both parties could be stimulated to fulfill these terms by filing a lawsuit, forcing the other party to meet the conditions of the agreement, as well claiming damages should one of the parties fail to complete the terms. The methodological foundation for this article consists of the following methods: dialectical, formal logical, analysis, synthesis, comparative, induction, and deduction. As a result of the research, the author comes to the conclusion that Germany and Russia have a different outlook on the terms of the preliminary agreements; therefore the main accent is made on the use of legal comparative method and offers characteristics of the legislative mechanisms of both countries.

**Ключевые слова:** Предварительный договор, основной договор, немецкое право, российское право, принцип добросовестности, злоупотребление правом, понуждение к исполнению, убытки, упущенная выгода, реальный ущерб.

**Keywords:** Preliminary agreement, general contract, German law, Russian law, principle of trustworthiness, misuse of law, enforcement of terms, damages, profit loss, actual damages.

Как показывает российская практика, в абсолютном большинстве случаев предварительный договор востребован, когда контрагенты ввиду правовых или фактических обстоятельств не имеют возможности заключить основной договор, но уже в текущий момент желают создать обязательство. Вследствие этого в него зачастую включаются условия, которые стороны обязуются выполнить до заключения основного договора. Так, предварительный договор может предусматривать обязанность контрагента по получению свидетельства о государственной регистрации права собственности на

недвижимое имущество<sup>1</sup>, по снятию обременения с объекта недвижимости<sup>2</sup>, по открытию аккредитива в целях оплаты товара по основному договору<sup>3</sup> и т.д.

<sup>1</sup> Постановление ФАС Московского округа от 18.07.2012 по делу N А40-105671/11-28-912 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.05.2006 N А33-22545/05-Ф02-2242/06-С1 по делу N А33-22545/05 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Московского округа от 13.06.2013 по делу N А41-46269/12 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

Сходно в Германии, заключение основного договора может зависеть от того, чтобы сторонами были совершены определённые действия, или напротив стороны воздержались от совершения действий, например, должником<sup>4</sup> должно быть получено разрешение уполномоченного органа<sup>5</sup>. Иными словами, наряду с основной обязанностью по предоставлению (заключению основного договора) у сторон существуют дополнительные обязанности (*Nebenflichten*)<sup>6</sup>.

Вместе с тем, сторонам предварительного договора важен не просто сам факт наличия указанных обязанностей (независимо от того, закреплены они в договоре или нет), но признание возможности заявления требования об их исполнении или компенсации убытков в случае, если такие обязанности не будут выполнены. Постараемся разобраться, каким образом указанные вопросы решаются в России и Германии.

В немецкой доктрине гражданского права признается право требования об исполнении дополнительных обязанностей. Кроме того для понуждения к исполнению этих обязанностей может быть заявлен иск, вне зависимости от того, явно выражена соответствующая обязанность в предварительном договоре или нет. Если при наличии дополнительных обязанностей идет речь о передаче волеизъявления, они могут быть принудительно исполнены путем применения § 894 Гражданского процессуального уложения (ГПУ) Германии<sup>7</sup>. Если предварительный договор предполагает совершение конкретных действий, могут быть использованы механизмы § 887 и § 888 ГПУ Германии. В силу § 887 ГПУ Германии если должник не исполняет

обязанность совершить действие, которое может быть совершено третьим лицом, то судом первой инстанции кредитору по его ходатайству должно быть предоставлено право поручить совершение этого действия за счет должника иным лицам<sup>8</sup>. Такие действия должника рассматриваются как заменимые (*vertretbare Handlungen*). Согласно § 888 ГПУ Германии если действие не может быть совершено третьим лицом, то поскольку оно зависит исключительно от воли должника, судом первой инстанции по ходатайству кредитора должно быть вынесено постановление о понуждении должника к совершению действия посредством штрафа (сумма отдельного штрафа не может превышать 25 000 евро), а в случае, если штраф не может быть взыскан, посредством заключения под стражу (срок заключения под стражу не может превышать 6 месяцев (§ 802j ГПУ Германии))<sup>9</sup>. Такие действия считаются незаменимыми (*nicht vertretbare Handlungen*)<sup>10</sup>.

Таким образом, в Германии стороны вправе не только предъявлять требование другой стороне об исполнении дополнительных обязанностей, коль скоро они закреплены в предварительном договоре или их выполнение подразумевается, но и использовать механизмы принудительного исполнения соответствующих обязанностей, в том числе, с участием судебных органов.

В соответствии с российской доктриной<sup>11</sup> и судебной практикой<sup>12</sup> предмет предварительного договора – действия сторон по заключению основного договора, т.е. совместное совершение юридического акта. Подготовительные к заключению основного договора действия не входят в предмет основного договора<sup>13</sup>. Вследствие этого из предварительного договора не возникает прав в отношении действий фактического характера.

Именно поэтому в случае, когда стороны пытаются предусмотреть договорные механизмы, которые

<sup>4</sup> В настоящей статье под должником понимается сторона предварительного договора, на которую возлагается обязанность по заключению основного договора и совершению действий фактического характера, под кредитором – сторона, которая имеет право требовать заключения основного договора.

<sup>5</sup> *Henrich D. Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag. Eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss. (Beiträge zum ausländischen und internationalen Privatrecht).* – Berlin, 1965. S. 184.

<sup>6</sup> *Henrich D. Ibidem.* S. 184. В Германии выделение различных групп обязанностей в структуре обязательственного отношения присуще не только предварительным, но любым обязательствам. Подробнее см., в частности, *Larenz K., Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, Allg. Teil.* – München, 1987. S. 8-10. *Esser J. /Schmidt E. Schuldrecht: ein Lehrbuch, Bd. I, Allg. Teil.* – Heidelberg, 1984. S. 87-91. О структуре обязательственного отношения в Германии см. также *Егоров А.В. Структура обязательственного отношения: наработки германской доктрины и их применимость в России // Вестник гражданского права.* 2011. N 3. С. 241 – 274.

<sup>7</sup> Портал Федерального министерства юстиции и защиты потребителей Германии. Законы в интернете // [http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/\\_894.html](http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_894.html)

<sup>8</sup> Портал Федерального министерства юстиции и защиты потребителей Германии. Законы в интернете // [http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/\\_887.html](http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_887.html)

<sup>9</sup> Портал Федерального министерства юстиции и защиты потребителей Германии. Законы в интернете // [http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/\\_888.html](http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_888.html)

<sup>10</sup> *Henrich D. Ibidem.* S. 184.

<sup>11</sup> *Васильев А.В. Предварительный договор в праве России и США.* Дис. канд. юрид. наук. М., 2007. С. 122 *Скловский К.И. Собственность в гражданском праве.* 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Определение ВАС РФ от 09.02.2012 N ВАС-295/12 по делу N А55-4340/2011 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>13</sup> *Васильев А.В. указ. соч.* С. 78.

позволяют стимулировать контрагента к совершению (воздержанию от) действий фактического характера или компенсировать неисполнение этих обязанностей, судебные органы признают их противоречащими законодательству. Так, суды посчитали ничтожным условие предварительного договора о «штрафной неустойке», поскольку неустойка за нарушение срока открытия торгового центра, как способ обеспечения обязательства заключить основной договор и мера имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого обязательства системой действующего гражданского законодательства, не предусмотрена<sup>14</sup>.

Вместе с тем несправедливо утверждение, что поведение сторон при исполнении своих обязательств из предварительного договора юридически безразлично. В некоторых случаях суды все же придают значение факту совершения должником действий, воздержание от которых прямо договором не предусмотрено, но подразумевается в силу принципа добросовестности. Указанные вопросы, в частности, исследовались ФАС Поволжского округа по делу N А65-22365/2010<sup>15</sup>. Согласно обстоятельствам дела, между истцом и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи нежилого помещения. В этот период строение, в котором находились спорные помещения, было зарегистрировано на праве собственности за ответчиком как не завершенный строительством объект. По акту приема-передачи помещение было передано истцу.

Позднее ответчик направил истцу уведомление о регистрации права собственности на завершенный строительством объект. Также указал, что в связи с незаключением основного договора в установленный предварительным договором срок, вытекающие из предварительного договора обязательства считаются прекращенными. Истец обратился в арбитражный суд с иском о понуждении к заключению основного договора.

В период рассмотрения спора в арбитражном суде ответчик на основании договора купли-продажи передал третьему лицу здание, в котором располагались указанные помещения. При этом третье лицо на момент совершения сделки знало, что часть задания фактически занимает истец под магазин, поскольку стороны договора составили акт приема-передачи здания. Согласно договору купли-продажи с третьим лицом

его стороны оценили стоимость всего здания в размере 10 000 000 руб., тогда как только 1/5 часть этого здания по условиям предварительного договора купли-продажи была оценена в размере 14 840 000 руб. По заявлению третьего лица денежные средства им по договору купли-продажи в период рассмотрения спора не уплачены.

Проанализировав указанные обстоятельства и исходя из норм п. 1 ст. 10 ГК РФ, арбитражные суды трех инстанций пришли к выводу, что они в совокупности свидетельствуют о злоупотреблении правом со стороны ответчика при заключении договора купли-продажи с третьим лицом, указанный договор был заключен исключительно с намерением причинить вред истцу в целях уклонения от заключения основного договора купли-продажи спорного помещения. Вследствие этого указанный договор купли-продажи признан недействительным в части продажи нежилого помещения. Суд также обязал ответчика заключить с истцом основной договор купли-продажи названного недвижимого имущества на условиях, предусмотренных предварительным договором<sup>16</sup>.

Из сказанного следует, что в России используется принципиально иной подход к оценке условий предварительного договора об исполнении действий фактического характера. Такие обязанности не включаются в предмет предварительного договора, вследствие чего не допускается заявление требования об их принудительном исполнении.

Представляется, что применительно к российскому праву такой подход является обоснованным. При заключении предварительного договора стороны ставят основной целью заключение основного договора, обязанность совершения фактических действий обусловлена необходимостью заключения действительной по форме

<sup>14</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.02.2012 по делу N А79-1501/2011 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>15</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 21.06.2011 по делу N А65-22365/2010 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>16</sup> При этом в сходной ситуации суды не увидели в действиях ответчика злоупотребления правом. Как следует из материалов дела № А53-2370/2013, истец и ответчик заключили предварительный договор купли-продажи акций общества. На предложение истца заключить основной договор ответчик ответила отказом, который мотивировала тем, что у нее отсутствуют акции в необходимом количестве вследствие того, что часть акций передана по договорам дарения сыновьям. Отказывая в удовлетворении иска о признании недействительными договоров дарения и понуждении к заключению основного договора, суды указали, что наличие заключенного предварительного договора в отношении спорных акций, переданных по договорам дарения третьим лицам, не может служить основанием для признания договоров дарения недействительными по признаку ничтожности. Истец не доказал, что при заключении договоров дарения акций ответчик действовала исключительно с намерением причинить вред истцу, а также не представил доказательств причинения ему вреда (см. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21.10.2013 по делу N А53-2370/2013 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.).

и содержанию основной сделки. Сами же фактические действия не представляют для сторон ценности в отсутствие заключения основного договора.

При этом было бы неверным утверждать, что уклонение одной стороны от исполнения предусмотренных предварительным договором действий фактического характера или совершение действий, препятствующих исполнению основного договора, безразлично для другой стороны. Несмотря на то, что в России нет места для применения принудительных механизмов исполнения дополнительных обязанностей из предварительного договора, по нашему мнению, достойно внимания то уважение, которое уделяется дополнительным договоренностям сторон в Германии. При нарушении должником обязанностей по добросовестному поведению (п. 2 ст. 6 ГК РФ), его действия могут и должны быть квалифицированы как злоупотребление правом и применены соответствующие механизмы: отказ в защите права (п. 2 ст. 10 ГК РФ) или признание сделки недействительной (п. 2 ст. 10 ГК РФ, ст. 168 ГК РФ).

Различно решается и вопрос возмещения убытков. В Германии требование о возмещении убытков может быть заявлено ввиду невозможности заключения действительного основного договора в случае, если невозможность вызвана тем, за что отвечает должник<sup>17</sup>. Такое, в частности, возможно в случае заключения должником в нарушение предварительного договора договора с третьим лицом, что делает исполнение основного договора невозможным<sup>18</sup>.

Как показывает практика, в России возможность удовлетворения иска о возмещении убытков зависит от того, каким образом соответствующие условия сформулированы в договоре. Если договором предусмотрено использование способов обеспечения в случае уклонения от заключения или невозможности заключения основного договора по вине должника – фактически заранее определен размер потенциальных убытков, взыскание убытков допускается. В частности, судами признаны правомерными иски о взыскании штрафов с арендодателей, которые допустили следующие нарушения: не было зарегистрировано право собственности на здание<sup>19</sup>; часть имущества, являющаяся предметом предварительного договора

аренды, утрачена (часть здания снесена)<sup>20</sup>; о взыскании двойной суммы задатка с продавца, поскольку не состоялась купля-продажа квартир ввиду того, что на объект недвижимости был наложен арест<sup>21</sup>.

Если же самим предварительным договором не предусмотрены санкции за невыполнение действий фактического характера и, как следствие, отказ от заключения основного договора судебные органы не всегда признают право на возмещение убытков. Так, ввиду несвоевременного ввода в эксплуатацию здания был удовлетворен иск о взыскании убытков (реального ущерба) в размере расходов, понесенных арендатором на разработку проектной документации для внутренней отделки помещений<sup>22</sup>. По другому делу в сходной ситуации было отказано во взыскании убытков (упущенной выгоды), рассчитанных как разница между ценой аналогичных помещений на день предъявления иска и ценой помещений, определенной в предварительном договоре, то есть ценой, по которой истец мог приобрести помещения в случае заключения им договора купли-продажи с ответчиком. Суд кассационной инстанции указал, что истец не представил документы, свидетельствующие о том, что он принимал необходимые меры и сделал соответствующие приготовления для получения упущенной выгоды<sup>23</sup>. Принципиально соглашаясь с позицией судебных органов по конкретным делам, мы тем не менее полагаем, что следует признать правомерным требование о возмещении убытков в виде упущенной выгоды в случае, если стороной были совершены приготовления к заключению или исполнению основного договора. Подобная ситуация, в частности, была предметом анализа Верховного суда Германии: в соответствии с обстоятельствами дела ответчик обязался заключить основной договор о передаче истцу прав на использование фильма. В свою очередь, истец заключил договор на предостав-

<sup>20</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.05.2012 по делу N А19-11451/10 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>21</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.05.2010 N 09АП-10498/2010-ГК по делу N А40-147533/09-64-968 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован. См. также Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 21.03.2014 по делу N А53-12936/201// СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>22</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 21.04.2014 N Ф03-1085/2014 по делу N А51-5968/2013 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

<sup>23</sup> Определение ВАС РФ от 18.10.2010 N ВАС-13717/10 по делу N А50-26767/2009, Постановление ФАС Уральского округа от 30.06.2010 N Ф09-4881/10-С3 по делу N А50-26767/2009 // СПС «КонсультантПлюс». Документы официально не опубликованы.

<sup>17</sup> Henrich D. Ibidem. S. 214, 219.

<sup>18</sup> Henrich D. Ibidem. S. 214, 219.

<sup>19</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 08.04.2014 N 16973/13 по делу N А40-118038/12-105-1100 Документ не опубликован. Постановление ФАС Московского округа от 18.07.2012 по делу N А40-105671/11-28-912 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

ление одного из фильмов для показа по телевидению в Швейцарии. Ввиду того, что основной договор не был заключен и исполнен, истец обратился в суд с иском о взыскании упущенной выгоды, которую мог получить в соответствии с обычным развитием событий («nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge»), а именно как если бы был заключен и исполнен основной договор. Верховный суд подтвердил правомерность удовлетворения соответствующего иска судом апелляционной инстанции<sup>24</sup>.

Итак, в соответствии с российской практикой при неисполнении стороной предварительного договора действий фактического характера возможно применение имущественных санкций в том случае, если их применение привязано к факту заключения основного договора, и при условии, что соответствующие санкции определены в предварительном договоре. Если размер убытков заранее не определен сторонами (например, путем установления неустойки), удовлетворяются иски о взыскании убытков в виде реального ущерба. По нашему мнению, при совершении кредитором действий по приготовлению к исполнению основного договора, должны также удовлетворяться иски о взыскании упущенной выгоды (при наличии установленных законодательством условий).

Кроме того по немецкому праву тот, кто заключает предварительный договор, принимает на себя обязанность не только по заключению основного договора, но и обязанность такого поведения, что экономический результат, на который направлено заключение основного договора, не будет находиться под угрозой<sup>25</sup>. Правом на возмещение убытков сторона обладает в том случае, если нарушение создает угрозу для цели договора таким образом, что добросовестно выполнявшей обязательство стороне с учетом всех обстоятельств случая в соответствии с принципом «веры и доверия» (Treu und Glauben) невозможно требовать заключения основного договора<sup>26</sup>. Так, нарушает обязанности из предварительного договора тот, кто в соответствии с предварительным договором обязался сдать в аренду пекарню и до заключения основного договора открывает пекарню в соседнем здании или кто вносит в сдаваемые в аренду помещения изменения, которые существенно негативно влияют на их пригодность к планируемому использованию<sup>27</sup>.

В России с выполнением такого рода обязанностей сложнее. Анализ немногочисленной практики по этому

вопросу показывает, что судебные органы не придают правового значения таким обстоятельствам. В частности, судами признан неправомерным отказ от заключения основного договора аренды на согласованных условиях вследствие того, что подлежащий передаче в аренду магазин в торговом центре имел недостатки. В соседнем помещении был расположен кинотеатр 5D, в процессе эксплуатации которого использовались громкие звуковые эффекты, создающие повышенный шумовой фон в помещениях, где размещался магазин, и звуковой дискомфорт для покупателей<sup>28</sup>. Вопрос о взыскании убытков вследствие неисполнения должником обязанностей такого рода, насколько нам известно, в российской практике вообще не поднимался. Тем не менее, мы полагаем, что соответствующие основания в российском законодательстве имеются. Действия должника в нарушение принципа добросовестности с учетом обстоятельств должны быть квалифицированы как злоупотребление правом. Текущей редакцией ст. 10 ГК РФ прямо предусмотрена возможность взыскания убытков ввиду злоупотребления правом.

Подводя итоги, отметим, что в Германии и в России придается различное значение действиям фактического характера, включаемых в предварительный договор, или совершение, а равно воздержание от совершения, которых подразумевается. В Германии признается возможность заявления требования и о принудительном исполнении таких обязанностей, и о взыскании убытков при их нарушении. В России действия фактического характера не входят в предмет предварительного договора и не подлежат принудительному исполнению. Вместе с тем, полагаем, что российское законодательство предусматривает возможность использования механизмов, которые позволяют стимулировать должника к исполнению таких обязанностей и взыскать убытки при их нарушении: стороны могут заранее определить размер потенциальных убытков (предусмотреть неустойку) на случай невозможности совершения основной сделки по вине должника; признается возможность взыскания убытков, если основной договор не был заключен по вине должника; действия должника, направленные на уклонение от заключения основного договора, или создающие угрозу для цели предварительного договора (например, имущество не может быть использовано кредитором по его целевому назначению) могут быть квалифицированы как злоупотребление правом.

<sup>24</sup> BGH, 15.03.1963 – I b ZR 69/62 // NJW 1963, 1247 // СПС «Jurion»

<sup>25</sup> Henrich D. Ibidem. S.205.

<sup>26</sup> Henrich D. Ibidem. S. 206, 219.

<sup>27</sup> Henrich D. Ibidem. S. 206.

<sup>28</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.12.2013 по делу N A13-1276/2013 // СПС «КонсультантПлюс». Документ официально не опубликован.

**Библиография:**

1. Esser J. /Schmidt E. Schuldrecht: ein Lehrbuch, Bd.1, Allg. Teil. – Heidelberg, 1984.
2. Henrich D. Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag. Eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss. (Beiträge zum ausländischen und internationalen Privatrecht). – Berlin, 1965. S. 184.
3. Herzog N. Der Vorvertrag im schweizerischen und deutschen Schuldrecht. – Zuerich, 1999. Larenz K., Lehrbuch des Schuldrechts, Bd.1, Allg. Teil. – München, 1987.
4. Münchener Kommentar zum BGB. – Muenchen, 2006.
5. Staudinger, Julius Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. – Verlag de Gruyter, 2010.
6. Васильев А.В. Предварительный договор в праве России и США. Дис. канд. юрид. наук. М., 2007.
7. Егоров А.В. Структура обязательственного отношения: наработки германской доктрины и их применимость в России // Вестник гражданского права. 2011. N 3. С. 241-274.
8. Меньшенин П. А. Предварительный договор в российском гражданском праве. Дис. канд. юрид. наук. – М., 2011.
9. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010.
10. Полякова В.Э. Согласие на заключение как условие действительности предварительного договора: немецкий и российский опыт // Право и политика. – 2014. – 8. – С. 1260-1266. DOI: 10.7256/1811-9018.2014.8.12532.
11. Трефилов А.А. Показания свидетелей в доказательственном праве Германии // NB: Вопросы права и политики. – 2012. – № 4. – С.49-72. DOI: 10.7256/2305-9699.2012.4.304. URL: [http://e-notabene.ru/lr/article\\_304.htm](http://e-notabene.ru/lr/article_304.htm)
12. Щербак Л.В. Место и роль действий по исполнению административно– договорного обязательства в системе юридических фактов // Административное и муниципальное право. – 2013. – 4. – С. 369 – 384. DOI: 10.7256/1999-2807.2013.04.12.

**References (transliterated):**

1. Esser J. /Schmidt E. Schuldrecht: ein Lehrbuch, Bd.1, Allg. Teil. – Heidelberg, 1984.
2. Henrich D. Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag. Eine dogmatisch-systematische Untersuchung der vertraglichen Bindungen vor und zu einem Vertragsschluss. (Beiträge zum ausländischen und internationalen Privatrecht). – Berlin, 1965. S. 184.
3. Herzog N. Der Vorvertrag im schweizerischen und deutschen Schuldrecht. – Zuerich, 1999. Larenz K., Lehrbuch des Schuldrechts, Bd.1, Allg. Teil. – München, 1987.
4. Münchener Kommentar zum BGB. – Muenchen, 2006.
5. Staudinger, Julius Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. – Verlag de Gruyter, 2010.
6. Vasil'ev A.B. Predvaritel'nyi dogovor v prave Rossii i SShA. Dis. kand. yurid. nauk. M., 2007.
7. Egorov A.V. Struktura obyazatel'stvennogo otnosheniya: narabotki germanskoi doktriny i ikh primenimost' v Rossii // Vestnik grazhdanskogo prava. 2011. N 3. S. 241-274.
8. Men'shenin P. A. Predvaritel'nyi dogovor v rossiiskom grazhdanskom prave. Dis. kand. yurid. nauk. – M., 2011.
9. Sklovskii K.I. Sobstvennost' v grazhdanskom prave. 5-e izd., pererab. M.: Statut, 2010.
10. Polyakova V.E. Soglasie na zaklyuchenie kak uslovie deistvitel'nosti predvaritel'nogo dogovora: nemetskii i rossiiskii opyt // Pravo i politika. – 2014. – 8. – С. 1260-1266. DOI: 10.7256/1811-9018.2014.8.12532.
11. Trefilov A.A. Pokazaniya svitatelei v dokazatel'stvennom prave Germanii // NB: Voprosy prava i politiki. – 2012. – № 4. – С.49-72. DOI: 10.7256/2305-9699.2012.4.304. URL: [http://e-notabene.ru/lr/article\\_304.htm](http://e-notabene.ru/lr/article_304.htm)
12. Shcherbakova L.V. Mesto i rol' deistvii po ispolneniyu administrativno– dogovornogo obyazatel'stva v sisteme yuridicheskikh faktov // Administrativnoe i munitsipal'noe pravo. – 2013. – 4. – С. 369 – 384. DOI: 10.7256/1999-2807.2013.04.12.