



УДК 347.45/47
ББК 67.404.2

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАДАТКА В КАЧЕСТВЕ СПОСОБА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ

Казаченок Олеся Павловна

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского и международного частного права,
Волгоградский государственный университет, базовая кафедра ЮНЦ РАН
o.kazachenok@yandex.ru, gimchp@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. В статье рассматриваются различные научные позиции по вопросу возможности обеспечения задатком исполнения обязательств по предварительному договору. Большинство ученых указывают на то, что задаток может быть применен только к денежным обязательствам, в то время как предварительный договор таковым не является. Автором широко анализируется судебная практика, которая разделилась на две противоположные позиции. Система арбитражных судов отказывает в исках о применении последствий нарушения обязательств, обеспеченных задатком, считая, что платежи по предварительному договору не могут считаться задатком, даже если в самом договоре они поименованы именно как задаток. Суды общей юрисдикции, включая Верховный суд РФ, в своих решениях говорят о том, что гражданское законодательство не исключает применения задатка к предварительному договору. Данные противоречия вносят дестабилизацию в систему гражданско-правовых отношений. Автором даются рекомендации хозяйствующим субъектам воздержаться от включения положений о задатке в предварительные договоры и применять иные виды обеспечения обязательств, такие как неустойка, а также предлагается внесение соответствующих изменений в Гражданский кодекс РФ для регламентации рассматриваемых отношений.

Ключевые слова: задаток, предварительный договор, обеспечение исполнения обязательств, проблемы использования задатка, реформа гражданского законодательства.

Современные хозяйственные отношения характеризуются усложнением применяемых сторонами форм их юридического оформления и сопровождения.

При заключении крупных сделок, в том числе купли-продажи больших имущественных комплексов или долей в уставном капитале крупных юридических лиц, получила распространение практика заключения предварительных договоров, позволяющая сторонам будущей сделки определить существенные

условия и порядок заключения планируемого договора.

Распространение применения предварительного договора также нередко связано с необходимостью получения предварительного согласия антимонопольного органа на совершение крупных сделок.

Предварительное согласие ФАС России потребуется, например, при покупке долей в уставном капитале хозяйственного общества, в случае если стороной сделки является одно из

юридических лиц, входящих в группу, имеющую активы более чем на 7 млрд руб., или если в сделке участвуют предприятия, занимающие доминирующее положение на рынке [2].

При этом стороны до получения согласия ФАС не имеют права заключить основной договор. В данном случае заключение предварительного договора наилучшим образом закрепляет отношения сторон и сущность будущего обязательства.

В случае если суммы сделок крупные, их участники, как правило, стремятся обезопасить себя и предусмотреть в договоре способы обеспечения исполнения обязательств. Наиболее распространенным способом при этом, как правило, выступает задаток. Кроме того, покупатель, передавая определенную первоначальную сумму продавцу, имеет возможность истребовать ее назад в двойном размере при отказе последнего от заключения основного договора. Продавец же при отказе второй стороны от договора имеет право оставить данную сумму у себя.

Подобная финансовая ответственность, несомненно, дисциплинирует обе стороны и способствует устойчивости экономических отношений.

Выбор задатка как способа обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору вызывает бурные споры не только в юридической литературе, но и в судебной практике.

Как отмечают некоторые ученые, широко распространению задатка мешает ряд проблем, которые наблюдаются в настоящее время. При их успешном разрешении задаток может стать одним из наиболее часто используемых способов обеспечения исполнения обязательств [10].

Авторы отмечают, что задатком могут обеспечиваться только денежные обязательства, вступившие в действие договоры, а также обязательства, в которых одновременно реализуются все три функции задатка (доказательственная, платежная и обеспечительная) [1].

Нет единства мнений по вопросу включения в предварительный договор условия о задатке и в судебной практике.

В большинстве случаев арбитражные суды придерживаются мнения о том, что обязательства по предварительному договору не могут обеспечиваться залогом.

Так, например, в Постановлении от 21 июля 2010 г. по делу № А31-8521/2009 ФАС Волго-Вятского округа указал, что предварительный договор является, по сути, организационным и не может содержать каких-либо денежных обязательств. В связи с этим обязательства из предварительного договора задатком обеспечиваться не могут, а правила о последствиях нарушения обязательств, обеспеченных задатком, не применяются [5].

По мнению арбитражных судов, функции задатка не могут быть реализованы в предварительном договоре, так как он не порождает денежных обязательств (см. Постановление ФАС Уральского округа от 22 марта 2010 г. № Ф09-1700/10-С4 по делу № А76-12301/2009-2-751 [7], Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 29 марта 2011 г. по делу № А78-2603/2010 [6] и др.).

Итоговый анализ данной ситуации дал Президиум ВАС РФ, который в Постановлении от 19 января 2010 г. № 13331/09 разъяснил, что из содержания п. 1 ст. 380 ГК РФ следует, что задатком может обеспечиваться исполнение денежного обязательства по договору, в котором должником является или будет являться сторона, передавшая задаток. Если же соглашение денежных обязательств не порождает, то оно не может быть обеспечено задатком [4].

Суды общей юрисдикции придерживаются прямо противоположной позиции, считая возможным обеспечение задатком предварительного договора.

Верховный суд в Определении от 10 марта 2009 г. № 48-В08-19 высказал позицию, что, в силу ст. 329 ГК РФ, главной целью задатка является предотвращение необоснованного отказа сторон от исполнения договора, действующее гражданское законодательство не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора, предусматривающего обязательства сторон по заключению в будущем основного договора, и применения при отказе от выполнения указанных обязательств обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 381 ГК Российской Федерации и выражающейся в потере задатка или его уплате в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора [3].

Вышеуказанные противоречия планируются устранить при претворении в жизнь реформы гражданского законодательства.

В соответствии с Пояснительной запиской к проекту Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» «предлагается несколько расширить и круг обязательств, исполнение которых может быть обеспечено задатком. В частности, задаток может применяться для обеспечения исполнения обязательства заключить основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором, а в случаях, предусмотренных договором, – и иных требований (п. 4 и 5 ст. 380 ГК РФ)» [8].

Думается, что планируемые изменения не только обоснованны, но и необходимы для обеспечения стабильности гражданско-правового оборота.

В настоящее время, несмотря на то что в судах общей юрисдикции давно и успешно взыскиваются задатки в двойном размере при неисполнении одной из сторон обязательств, вытекающих из предварительных договоров, можно рекомендовать хозяйствующим субъектам воздержаться от применения задатка в подобных случаях.

При желании сторон застраховать себя от недобросовестного поведения контрагента, в предварительном договоре могут применяться иные способы обеспечения исполнения обязательств, в том числе неустойка, размер которой по договору может достигать суммы авансового платежа, что позволит приблизить данную ответственность к задатку, а также в определенной мере гарантировать надлежащее исполнение обязательств.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Журавлева, А. Л. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения / А. Л. Журавлева // *Жилищное право*. – 2013. – № 9. – С. 11–14.
2. Новиков, К. А. Понятие способа обеспечения исполнения обязательств в гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Новиков Кирилл Андреевич. – М., 2012. – 26 с.

3. Определение Верховного суда РФ от 10 марта 2009 г. № 48-В08-19. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 19 января 2010 г. № 13331/09. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21 июля 2010 г. по делу № А31-8521/2009. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 29 марта 2011 г. по делу № А78-2603/2010. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Постановление ФАС Уральского округа от 22 марта 2010 г. № Ф09-1700/10-С4 по делу № А76-12301/2009-2-751. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Пояснительная записка к законопроекту № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=47538-6&02>. – Загл. с экрана.

9. Сафонов, М. Н. Исполнение обязательств и способы обеспечения их исполнения / М. Н. Сафонов // *Журнал российского права*. – 2003. – № 7. – С. 57–61.

10. Удалова, Н. М. Задаток как способ обеспечения исполнения обязательств / Н. М. Удалова // *Современные научные исследования и инновации*. – 2014. – Янв. (№ 1). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://web.snauka.ru/issues/2014/01/30594>. – Загл. с экрана.

11. Яркий, К. М. Залог в современном банковском праве / К. М. Яркий. – М. : Инфра-М, 2010. – 221 с.

REFERENCES

1. Zhuravleva A.L. Nekotorye problemy zadatka pri zaklyuchenii dogovora kupli-prodazhi zhilogo pomeshcheniya [Certain Problems of Making Deposit When Signing the Agreement of Sale/Purchase of Residential Premises]. *Zhilishchnoe pravo*, 2013, no. 9, pp. 11-14.
2. Novikov K.A. *Ponyatie sposoba obespecheniya ispolneniya obyazatelstv v grazhdanskom prave. Avtoref. diss. kand. yurid. nauk* [The Concept of the Way of Securing Obligations in Civil Law. Cand. jurid. sci. abs. diss.]. Moscow, 2012. 26 p.
3. *Opredelenie Verkhovnogo suda RF ot 10 marta 2009 g. № 48-V08-19* [The Decision of the Supreme Court of the Russian Federation of March

10, 2009 no. 48-V08-19]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

4. *Postanovlenie Prezidiuma Vysshego arbitrazhnogo suda RF ot 19 yanvarya 2010 g. № 13331/09* [Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of January 19, 2010 no. 13331/09]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

5. *Postanovlenie FAS Volgo-Vyatskogo okruga ot 21 iyulya 2010 g. po delu no. A31-8521/2009* [Resolution of the Federal Volga-Vyatka Region of July 21, 2010 on the Case no. A31-8521/2009]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

6. *Postanovlenie FAS Vostochno-Sibirskogo okruga ot 29 marta 2011 g. po delu № A78-2603/2010* [Resolution of the Federal East Siberian Region of March 29, 2011 no. A78-2603/2010]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

7. *Postanovlenie FAS Uralskogo okruga ot 22 marta 2010 g. № F09-1700/10-S4 po delu № A76-12301/2009-2-751* [Resolution of the Federal Ural Region of March 22, 2010 no. F09-1700/10-S4 on the Case no. A76-12301/2009-2-751]. Access from reference legal system "KonsultantPlyus".

8. *Poyasnitelnaya zapiska k zakonoproektu № 47538-6 "O vnesenii izmeneniy v chasti pervuyu, vtoruyu, tretyu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii, a takzhe v otdelnye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii"* [The Explanatory Note to the Draft Law no. 47538-6 "On Amendments in Part One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation and in the Separate Legislative Acts of the Russian Federation"]. Available at: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=47538-6&02>.

9. Safonov M.N. Ispolnenie obyazatelstv i sposoby obespecheniya ikh ispolneniya [Securing Obligations and Ways of Ensure Their Fulfillment]. *Zhurnal rossiyskogo prava*, 2003, no. 7, pp. 57-61.

10. Udalova N.M. Zadatok kak sposob obespecheniya ispolneniya obyazatelstv [Deposit as a Way of Securing Obligations]. *Sovremennye nauchnye issledovaniya i innovatsii*, 2014, Jan. (no. 1). Available at: <http://web.snauka.ru/issues/2014/01/30594>.

11. Yarkiy K.M. *Zalog v sovremennom bankovskom prave* [Deposit in Modern Banking Law]. Moscow, Infra-M Publ., 2010. 221 p.

CONTROVERSIAL ISSUES OF DEPOSIT APPLICATION AS A WAY OF SECURING OBLIGATIONS UNDER THE PRELIMINARY AGREEMENT

Kazachenok Olesya Pavlovna

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor, Department of Civil and International Private Law, Volgograd State University, Base Department of Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences (SSC RAS)
o.kazachenok@yandex.ru, gimchp@volsu.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article discusses the different academic views on the possibility of securing obligations under the preliminary agreement by means of deposit. Most academicians suggest that the deposit may be applied only to monetary obligations in contrast to the preliminary agreement. The author carries out thorough analysis of judicial practice, which has been divided into two opposite positions. The system of arbitration courts rejects the claims on the validity of consequences of violated obligations secured by the deposit. According to the arbitration, the payments upon preliminary agreement cannot be considered as the deposit, even if they are referred to as the deposit in the agreement. The courts of general jurisdiction, including the Supreme Court of the Russian Federation, declare in their decisions that the civil legislation does not exclude the application of the deposit to the preliminary agreement. These contradictions provoke destabilization in the system of civil legal relations. The author gives recommendations to the economic entities to refrain from including provisions on the deposit into preliminary agreements and to apply other forms of securing obligations, such as penalty. The author also proposes to make appropriate amendments to the Civil code of the Russian Federation for regulating studied legal relations.

Key words: deposit, preliminary agreement, securing obligations, problems of deposit use, reform of the civil legislation.