

**УДК 343.79**

**Туриев Владимир Валерьевич,**

**студент магистратуры,**

**группа ОМЮ-1812МЗДп,**

**Негосударственное образовательное частное учреждение  
высшего образования «Московский финансово-промышленный  
университет «СИНЕРГИЯ»**

**Направление подготовки: 40.03.01 Юриспруденция**

**профиль: Гражданско-правовой**

**Россия, г. Москва**

## **ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ О ЗАДАТКЕ (ПРЕДОПЛАТЕ) В ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ДОГОВОРЕ**

**Аннотация:** в статье рассматриваются вопросы судебной практики в Российском гражданском праве, о применении задатка (предоплаты) в качестве предоставления выполнения обязательств по предварительному договору.

Основные позиции общих положений ГК РФ о заключении предварительного договора в разъяснениях ВС РФ согласно Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49.

**Ключевые слова:** предварительный договор, гражданское право, Гражданский кодекс, договорные отношения, задаток, судебная практика.

**Resume:** The article discusses the issues of judicial practice in Russian civil law, the use of a deposit (prepayment) as a provision for the fulfillment of obligations under a preliminary agreement.

The general provisions of the Civil Code of the Russian Federation on the conclusion of a preliminary agreement in the clarifications of the Russian

*Rederation Armed Forces in accordance with the Resolution of the Plenum of the Russian Armed Forces of December 25, 2018 No. 49.*

**Key words:** *preliminary contract, civil law, Civil Code, contractual relations, deposit, court practice.*

Предварительный договор - это такой вид договора о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг, по которому стороны согласны заключить в дальнейшем основной договор на условиях, предусмотренных предварительным договором согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ [1, с. 274].

Это указывает на то, что в предварительном договоре денежные обязательства между сторонами отсутствуют. Тогда как Права и обязанности, возникающие из данного, т. е. предварительного договора, связаны с обязательством сторон заключить в дальнейшем основной договор на определенных условиях и сроках, которые будут предусмотрены в предварительном договоре согласно п. 1 ст. 429 ГК РФ [1, с. 274].

В судебном практике по гражданским делам определенное время не было единообразного подхода к вопросу о том, допускается ли задаток (предоплата) по предварительному договору [6, с.14].

Ранее, в постановлении Президиума ВАС от 19.01.2010 № 13331/09 суда, был сделан вывод о невозможности применения задатка (предоплаты) в качестве предоставления выполнения обязательств по предварительному договору в связи с отсутствием денежных обязательств, которые бы могли обеспечивать такой задаток.

Об этом свидетельствуют также Постановления:

- ФАС Северо-Кавказского округа от 30.11.2006 №Ф08-6228/06;
- ФАС Западно-Сибирского округа от 17.05.2004 №Ф04/3281-399/А67;
- Президиума Ярославского областного суда от 15.11.2006 № 44-г-168;

[5, с. 23].

В связи с этим внесенный задаток (предоплата) была признана необоснованным обогащением получателя.

В иных судебных актах можно увидеть противоположный подход. Так, Верховный Суд РФ в определении от 22.07.2008 № 53-В08-5 признал, что обеспечение задатка обязательств по предварительному договору является допустимым, так как ГК РФ определенного запрета не содержит [6, с.14].

Если данный способ применяется для обеспечения не заключение основного договора, то это влечет за собой последствия предусмотренные п. 2 ст. 381 ГК РФ «Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка» [1, с. 203].

Об этом свидетельствуют также определения:

- Санкт-Петербургского горсуда от 06.06.2011 № 33-8388/2011;
- Московского горсуда от 12.04.2011 № 33-10571;
- Рязанского облсуда от 16.03.2011 № 33-426.

Вступивший в силу Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» п. 4 ст. 380 ГК РФ непосредственно учитывает возможность обеспечения исполнения обязательств из предварительного договора задатком (предоплата), тем самым исключая возможность существования первого из названных подходов.

Если же задаток (предоплата) в обеспечение обязательств по предварительному договору выдан лицом, которое должно совершить оплату (платежи) по основному договору, после заключения основного договора, то задаток зачисляется в счет цены по этому договору согласно п. 1 ст. 380 ГК РФ.

Если же задаток (предоплата) выдана по предварительному договору лицом, которое не обязано к платежу по основному договору, то заключение

последнего влечет обязанность вернуть задаток, если иное не предусмотрено законом или договором или не следует из существа обязательства или сложившихся взаимоотношений сторон согласно п. 26 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 [2, с.8].

Аналогичным образом решаются вопросы вероятности уплаты аванса по предварительному договору. Если же такие условия о внесении аванса предусмотрены предварительным договором, то требования о возврате этих сумм как неосновательного обогащения могут быть заявлены плательщиком только в связи с прекращением обязательств из предварительного договора. Данный вывод косвенно подтверждает Определение ВС РФ от 25.09.2012 № 5-КГ12-42, либо прекращением основного договора согласно п. 4 ст. 453 ГК РФ.

В то же время, если обязанность возврата аванса в связи с прекращением предварительного либо основного договора предусмотрена самим договором, требование о возврате внесенного аванса квалифицируется как договорное, а не кондикционное согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 05.11.2013 № 1123/13.

Однако в ряде случаев тот факт, что стороны при заключении предварительного договора установили обязанность одной стороны уплатить цену договора до его заключения, может свидетельствовать о намерении сторон на заключение основного, а не предварительного договора так, например, абзац третий п. 23 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 [2, с.8].

Применение некоторыми Судами позиций без дополнительного разъяснения может привести к определенным проблемам. Одна из таких точек зрения касается сроков предъявления требования о заключении основного договора и исполнения данного обязательства.

Кодексом установлено, что в предварительном договоре указывается срок, в течение которого стороны обязуются заключить основной договор

(если не определен, то считается равным году), а в случае уклонения стороны от его заключения другая сторона может обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора - в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора согласно п. 4-5 ст. 429 ГК РФ.

ВС РФ указал, что этот шестимесячный срок на обращение в суд с иском о понуждении начинается отсчитываться с момента истечения срока, указанного в предварительном договоре согласно п. 27 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49.

То есть получается, что, если в предварительном договоре указан двухлетний срок, а сторона требует заключения основного договора через полгода с момента заключения предварительного, вторая может не заключать его на протяжении полутора лет без всяких последствий.

Во избежание подобных ситуаций, предполагающих невозможность фиксации факта нарушения предварительного договора на протяжении длительного времени, - эксперт рекомендует указывать в договоре два срока:

- срок востребования, то есть период времени, в течение которого каждая из сторон имеет право потребовать заключения основного договора. Если никто данным правом не воспользовался, по истечении этого срока предварительный договор прекращается согласно п. 6 ст. 429 ГК РФ;

- срок исполнения обязательства по заключению основного договора. Например, три месяца с момента предъявления соответствующего требования.

Таким образом, позиция ВС РФ, АС РФ согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» определяет:

- задаток, выданный в обеспечение обязательств по предварительному договору лицом, обязанным совершить платеж по основному договору, зачислять в счет цены по заключенному основному договору;

- если задаток выдан по предварительному договору лицом, которое не обязано к платежу по основному договору, заключение последнего влечет обязанность вернуть задаток, если иное не предусмотрено законом или договором или не следует из существа обязательства или сложившихся взаимоотношений сторон;

- Ст. 429 ГК РФ не запрещает применение сторонами неустойки в целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных предварительным договором.

В целом разъяснения ВС РФ о предварительном договоре согласно ст. 429 ГК РФ, в том числе о правилах согласования предмета основного договора в предварительном, допустимости заключения одностороннего предварительного договора, возможности обеспечения исполнения предварительного договора задатком согласно п. 25, п. 23, п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 соответственно, оцениваются юристами положительно.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020). [Электронный ресурс]. URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 05.12.2020)

2. 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». [Электронный ресурс]. URL: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru) (дата обращения: 08.12.2020)

3. Перечень позиций высших судов к Ст. 429 ГК РФ «Предварительный договор» // СПС.- КонсультантПлюс

4. Ворожевич А. Должен ли продавец вернуть задаток, переданный в соответствии с предварительным договором, если ни одна из сторон не проявила инициативу к заключению основного договора? // ЭЖ-Юрист.- 2019.

- № 14. - С. 14-18

5. Жмаева Е.С. Некоторые проблемы судебной практики при толковании условий предварительного договора // Российский судья.- 2019.- № 6. - С. 22 – 25

6. Мурашко М.С. Предварительные договоры в судебной практике // Российская юстиция.-2007.- N 11 . - С.12-17

7. Шувалова М. Общие положения ГК РФ о заключении договора в разъяснениях ВС РФ // СПС. - ГАРАНТ. - 2019.- 30 сентября.