

Кейс №5. Задаток можно использовать в предварительном договоре

1. Постановка проблемы. До недавнего времени при рассмотрении споров из предварительного договора аренды экономические суды Республики Беларусь устанавливали факт ничтожности условия о перечислении денежных средств в качестве задатка по предварительному договору и взыскивали такие средства в пользу арендаторов как неосновательное обогащение. Чтобы уйти от недействительности, стороны предварительного договора именовали задаток как «обеспечительный платеж» или вовсе давали своё определение задатку, выходя на то, что задаток в смысле их договора – это «иная мера обеспечения», непоименованная ГК.

Однако складывающаяся в настоящий момент судебная практика экономических судов Республики Беларусь исходит из действительности условия о задатке в предварительном договоре, обеспечивающем обязательство по заключению основного договора аренды в будущем.

2. Вывод суда. Согласно положениям ст. 310, 351 ГК задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательства, основной целью которого является обеспечить исполнение договора.

Из текста предварительного договора, заключенного между Истцом и Ответчиком, усматривается, что в определениях, содержащихся в договоре, стороны определили задаток как денежную сумму, перечисляемую арендатором арендодателю в целях обеспечения обязательства арендатора заключить основной договор.

Поскольку законодательство Республики Беларусь не содержит положений, запрещающих обеспечение задатком предварительного договора, предусматривающего определенные обязанности сторон, связанные с заключением в будущем основного договора и применением при наличии к тому оснований обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 352 ГК, с учетом принципа свободы договора, судебная коллегия Верховного суда находит не основанными на законе выводы нижестоящих судов об установлении факта ничтожности условия о задатке.

3. Что это значит. Задаток может использоваться в предварительных договорах.

При этом будет действовать установленное законодательством правило о возвращении задатка в двойном размере лицом, его получившим (продавцом, арендодателем), если по его вине договор не будет заключен (п. 2 ст. 352 ГК). Если договор не будет заключен по вине несостоявшегося покупателя, арендатора, то он остается у другой стороны.

Признание задатка в качестве законной меры обеспечения предварительного договора позволит избежать ситуации, когда виновное в незаключении договора лицо, которое не желает терять задаток либо возвращать его в двойном размере, могло обратиться в суд для установления факта ничтожности условия о задатке.

Кроме того, в соответствии с ч.2 п. 3 ст. 352 ГК, сверх того сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное. В этой связи возможен рост требований о взыскании убытков, связанных с несвоевременным заключением основного договора. Стороны вправе по своему усмотрению урегулировать вопрос об убытках в силу диспозитивного характера данной нормы.

4. Что можно сделать:

- Во вновь заключаемых предварительных договорах использовать условие о задатке.
- Урегулировать в договоре с учетом интересов сторон вопрос об убытках, связанных с неисполнением одной из сторон предварительного договора.

