

БУДЬ В КУРСЕ!

Государственное учреждение
«Слуцкая районная центральная библиотека»
Публичный центр правовой информации

Аванс, задаток и залог



Слуцк, 2019

Когда стороны не могут сразу заключить желаемую сделку в силу разных причин, возникает необходимость зафиксировать предварительную передачу денег в счет будущей оплаты по сделке, а также подстраховаться, чтобы ни одна из сторон в будущем не отказалась от исполнения условий этой сделки. Для этого покупатель вносит продавцу некоторую сумму, называемую задатком или авансом. Так что же общего между этими понятиями и в чем их различия? Лицам, не искушенным в тонкостях гражданского права, обычно представляется, что это одно и то же. Между ними, безусловно, есть несколько общих черт. Но все же аванс и задаток выполняют различные функции, по-разному описываются в договоре и в случае необходимости к ним применяются разные правовые последствия при нарушении основного обязательства.

Аванс

В действующем законодательстве отсутствует четкое определение термина «аванс». Однако на практике под **авансом** понимают сумму предоплаты, передаваемую покупателем продавцу в счет будущих платежей по сделке, но без обеспечительной функции. То есть если сделка не состоялась по любой причине — аванс просто возвращается обратно покупателю. Никакой реальной ответственности никто при этом не несет. Соответственно, следует иметь в виду, что аванс в любой момент может быть истребован назад или возвращен, его внесение не обязывает стороны заключить договор купли-продажи, а соглашение об авансе может быть расторгнуто без всяких последствий для сторон.

Задаток

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (п. 1 ст. 351 Гражданского кодекса, далее — ГК), то есть в отличие от

аванса задаток как раз является одним из способов обеспечения обязательств.

Чтобы задаток стал задатком, он именно так должен быть назван в составленном и подписанном сторонами документе — соглашении (договоре) о задатке. В любом ином случае выданная сумма будет считаться авансом. Соглашение о задатке обязательно должно быть составлено в письменной форме, ибо несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о задатке.

Сущность задатка состоит в том, что внесенный платеж выполняет дополнительную обеспечительную функцию. Обеспечение исполнения обязательства заключается в дополнительном побуждении каждой из сторон заключить и исполнить будущую сделку. Если за неисполнение обязательства ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (п. 2 ст. 352 ГК). Кроме того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное. Если же стороны договорились расторгнуть сделку по обоюдному согласию или она не может быть исполнена по обстоятельствам, не зависящим от них, то продавец просто возвращает покупателю сумму задатка. Важно обозначить в договоре о задатке конкретный срок, в течение которого должна состояться сделка. Этот срок устанавливается по взаимному соглашению сторон, заинтересованных в сделке.

При заключении сделки сумма задатка вычитается из общей стоимости квартиры. С учетом изложенного, именно внесение задатка, а не аванса чаще всего практикуется при покупке недвижимости на вторичном рынке.

В каких жизненных ситуациях задаток может выступать в качестве средства обеспечения исполнения обязательств?

Например, при сдаче квартиры, особенно по очень привлекательной цене, собственник может попросить задаток. Передумал снимать квартиру, за которую внес задаток,— денег назад не получишь.

Еще один пример.

ПРИМЕР

С, готовясь к свадьбе, внесла в одном из салонов города задаток за понравившееся свадебное платье в размере 100 руб., чтобы его не продали другой невесте. При этом девушка подписала соглашение, не особо вникая в его содержание. Через несколько дней в другом салоне С. увидела платье, которое ей понравилось значительно больше, она тут же его купила и отправилась в предыдущий салон за оставленными деньгами. Но не тут-то было! Задаток вернуть отказались!

Итак, задаток ни в коем случае нельзя путать с авансом, ибо юридические различия между ними весьма велики. Действительно, и аванс, и задаток представляют собой частичный платеж вперед за товар или услугу. Окончательный расчет производится обычно и в том, и в другом случае после передачи товара или оказания услуги. Причем платеж не обязательно должен быть частичным. Различия заключаются в следующем. Иногда возникает вопрос: что делать с уплаченной суммой, если продавец не передает оговоренное имущество или не оказывает услугу? При выдаче аванса он должен быть возвращен, и стороны прекращают свои отношения. Иное дело с задатком, ведь он представляет собой не просто предварительный платеж, а еще и способ обеспечения обязательств. И правовые последствия нарушения своих обязательств какой-либо из сторон будут совсем другими.

Какие проблемные моменты могут возникнуть при получении и оформлении задатка?

Случается, что покупатель дает неоправданно большой задаток, рассчитывая на то, что для того, чтобы не возвращать задаток в двойном размере, продавец обязательно продаст ему объект сделки, а если вернет задаток в двойном размере, то и это устроит покупателя. Либо продавец берет задаток и неоправданно затягивает

совершение сделки. Когда уже тянуть невозможно, он говорит покупателю, что продать жилье не может в силу ряда уважительных причин. На требование покупателя вернуть задаток в двойном размере продавец заявляет, что деньги он потратил, раздав долги, оплатив задолженность по коммунальным услугам и т.д., и вернуть задаток он не может. Решение суда тоже не всегда может принести желаемый результат.

Во-первых, придется потратить довольно много времени на хождение по инстанциям, **во-вторых**, расходы на оказание юридической помощи, составление искового заявления, оплату госпошлины могут также ощутимо ударить по карману. Обращение взыскания на имущество продавца, к сожалению, также не всегда является эффективной мерой, ибо недобросовестные граждане, во избежание материальной ответственности, могут заранее «переписать» свое имущество на близких родственников, и в результате оказаться этакой «сиротинушкой». Справедливости ради необходимо отметить, что такие ситуации возникают довольно редко, и цель данных примеров — не напугать, а предотвратить.

Также необходимо всегда обращать внимание, с кем вы заключаете соглашение и кому отдаете деньги. Почему? Собственник может оформить доверенность на некоего человека, в которой будут указаны полномочия на сбор документов, необходимых для продажи, в то же время полномочия по подписанию предварительного договора, получения денег в качестве задатка там будут отсутствовать. В результате недобросовестный представитель с энной суммой денег может просто-напросто исчезнуть, а у вас появляется очередная проблема, как вернуть деньги. Таким образом, всегда в обязательном порядке необходимо внимательно изучать полномочия, указанные в доверенности, срок ее действия, а также на официальном сайте Белорусской нотариальной палаты (<http://belnotary.by>) проверять информацию, не отменена ли доверенность.

Сказанное не означает, что брать или давать задаток не следует. Просто в каждом конкретном случае необходимо

оценивать возможные риски и советоваться с юристом. Несмотря на имеющиеся опасности при совершении сделок разного рода, задаток, если он оформляется в соответствии с требованиями законодательства, представляет собой обеспечительную функцию, понуждающую обе стороны исполнить свои обязательства надлежащим образом и действовать максимально согласованно и эффективно.

Залог

Теперь рассмотрим, что же подразумевает под собой «залог». Возможно, из-за созвучности слов задаток часто путают с залогом. Вот здесь различия кардинальные, и хотя эти термины оба демонстрируют серьезность намерений по соглашению, но имеют разное предназначение.

В чем же разница между задатком и залогом? Залог, как и задаток, представляет собой способ обеспечения обязательства, но в силу залога кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить долг из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя). Иными словами: при неисполнении (или ненадлежащем исполнении) обязательства должником кредитор вправе реализовать объект залога и удовлетворить из полученного свои требования. Так, при аренде квартиры арендодатели берут залог с целью возмещения возможного ущерба, причиненного имуществу, и проведения необходимого ремонта.

ПРИМЕР.

Гражданин снял квартиру на длительный срок и внес залог в сумме 100 руб. на случай повреждения мебели, сантехники. Договор найма предусматривает обязанность нанимателя бережно относиться к имуществу в квартире и при выселении вернуть его в нормальном состоянии наймодателю (собственнику). Во время проживания был

разбит телевизор. Если его не заменить, собственник будет вправе сделать это за счет залога.

Однако наибольшее распространение имеет место получение займа под залог имущества. Сейчас высокой популярностью пользуются банковские кредиты под залог приобретаемого недвижимого имущества. Банк выдает деньги под залог квартиры, и если заемщик больше не может платить, то у банка имеется реальная возможность продать имущество с торгов, чтобы возместить убытки.

Получение задатка преследует конкретно определенную меру ответственности — двойной размер при уклонении получателя задатка от исполнения своих обязательств. Залог может быть выражен любым имуществом, а задаток — только денежными средствами. Передача в залог осуществляется с момента заключения договора и длится на всем протяжении его действия. Задаток же участвует только на подготовительной стадии сделки, когда стороны приходят к взаимной договоренности по существенным условиям договора и определяют порядок их реализации.

*Буклет подготовлен
по материалам газеты «Рэспубліка»
Подготовила Сороговец С. И.*

2019 г.