

Отделение «Проблемы управления»
Российской академии естественных наук

ОБРАЗОВАНИЕ и ПРАВО

НАУЧНО-ПРАВОВОЙ ЖУРНАЛ



Учредители:
ФГБОУ ВО «Финансовый
университет при Правительстве
Российской Федерации»,

Издательство «ЮРКОМПАНИ»

Издатель:

Издательство «ЮРКОМПАНИ»

Основан в 2009 году

Выходит один раз в месяц

ISSN 2076-1503

Индекс подписки
в каталоге «Пресса России» и
«Библиотечном каталоге»: 46138

Журнал зарегистрирован в Федеральной службе
по надзору в сфере связи, информационных
технологий и массовых коммуникаций
(Свидетельство о регистрации СМИ ПИ
№ ФС77-36826 от 14 июля 2009 г.)

Журнал является сетевым изданием
(Свидетельство о регистрации СМИ
Эл. № ФС77-49683 от 5 мая 2012 г.)
Сайт: education.law-books.ru

Журнал включен в перечень рецензируемых
научных изданий, в которых должны быть
опубликованы основные результаты диссертаций
на соискание ученой степени кандидата наук,
доктора наук (список ВАК при Министерстве
образования и науки РФ) по отраслям науки:
12.00.01, 12.00.02.

Журнал включен в Российский индекс научного
цитирования (РИНЦ) и зарегистрирован в
Научной электронной библиотеке eLIBRARY.RU.

© Издательство «ЮРКОМПАНИ», 2021

Отделение «Проблемы управления»
Российской академии естественных наук

ОБРАЗОВАНИЕ
и ПРАВО
научно-правовой журнал

Ежемесячный аналитический
научно-правовой журнал, посвященный
актуальным вопросам философии,
социологии, педагогики, юриспруденции,
образования, а также правовому
мониторингу, инновационным технологиям
и реформе образования
в России и мире

**Председатель
редакционного совета:**
Светлана Иванова



Главный редактор:
Дмитрий Пашенцев

Первый заместитель главного редактора:
Марат Шайхуллин

Материал подготовлен
с использованием
СПС «ГАРАНТ» (www.garant.ru)

Заместитель главного редактора:
Валерий Рыжов

Адрес редакции (для писем):
111397, г. Москва,
Зеленый проспект, 22-302.

Литературный редактор:
Вероника Кроткова

Home page:

www.education.law-books.ru

Корректор:
Вера Козлова

E-mail:

mail@law-books.ru

Компьютерная верстка:
Марина Горячева

Дизайн:
Александр Черкасов



С 2011 года журнал «Образование и право» включен в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ) и зарегистрирован в Научной электронной библиотеке eLIBRARY.RU.

С 28 декабря 2015 г. журнал «Образование и право» включен в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, доктора наук (список ВАК при Министерстве образования и науки РФ) по специальностям: 12.00.01, 12.00.02.

При использовании опубликованных материалов ссылка на журнал «Образование и право» обязательна. Материалы, опубликованные в журнале, могут быть размещены в электронных правовых базах и справочных системах. Все присланные рукописи проходят обязательное рецензирование. Автор рукописи извещается о принятом решении. Мнение редакции может не совпадать с мнением автора.

Эриашвили Н.Д. * Теоретико-правовые основы развития федерализма в условиях сильной центральной власти . . . 81

ТЕОРИЯ УПРАВЛЕНИЯ

Зиграева О.В. * Репутационные требования к служебному поведению публичных служащих 87

Каллагов Т.Э. * Конституционно-правовое регулирование муниципальной службы в системе местного самоуправления 93

ПРОБЛЕМЫ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Ганиева Д.З. * Цифровые объекты и субъекты в праве 99

Майстренко Г.А. * Уголовная ответственность за покушение на убийство из хулиганских побуждений 105

Новосвитная Б.В., Антонова Л.И. * О совершенствовании практики по борьбе с фирмами-однодневками 108

Гасанов А.Я.-оглы * Компенсация как специальная мера гражданско-правовой ответственности при оказании услуг с использованием цифровых технологий 113

Зимин И.А. * Анализ актуальных законодательных инициатив в области решения проблем управления общим имуществом на территории организованной малоэтажной жилой застройки 116

Пермяков М.А. * Гражданско-правовая ответственность собственников помещений в многоквартирном доме и управляющих организаций 125

ПРАВО И ЭКОНОМИКА

Корецкий В.А., Халиков М.С. * Виртуальная экономика глобального капитализма 132

Смирнова В.В., Правкин С.А. * Технологии цифровизации финансового рынка и его правовое регулирование 138

Елькина Э.Н., Кот Е.М., Майзель С.Г., Пильникова И.Ф., Крохалев А.А. * Налоговое планирование в России 145

Паршуков Е.В., Ильин А.В. * Развитие концепции пределов обоснованности налоговой выгоды 149

Родыгина Н.Ю., Обуховская Л.А., Дергачёв А.А., Мусихин В.И. * Роль и эволюция терминов Инкотермс в унификации права международной торговли 157

Майзель С.Г., Кот Е.М., Пильникова И.Ф., Пильников Л.Н., Савченко Е.И. * Налогообложение малого бизнеса в 2021 году 167

Жусупов А.А., Есетова С.К. * Актуальные проблемы института соглашения о задатке: вопросы теории и практики 173

THEORY OF CONTROL

Zigraeva O.V. * Reputational requirements for the official behavior of public servants 87

Kallagov T.E. * Constitutional and legal regulation of municipal service in the system of local self-government 93

PROBLEMS OF RUSSIAN LEGISLATION

Ganieva D.Z. * Digital objects and subjects in law 99

Maistrenko G.A. * Criminal liability for attempted murder for hooligan motives 105

Novosvitnaya B.V., Antonova L.I. * On improving the practice of combating one-day firms 108

Gasanov A.Ya.-oglu * Compensation as a special measure of civil liability in the provision of services using digital technologies 113

Zimin I.A. * Analysis of current legislative initiatives in the field of solving problems of common property management in the territory of organized low-rise residential development 116

Permyakov M.A. * Civil liability of owners of premises in an apartment building and management organizations 125

LAW AND ECONOMICS

Koretsky V.A., Khalikov M.S. * Virtual economy of global capitalism 132

Smirnova V.V., Pravkin S.A. * Technologies of financial market digitalization and its legal regulation 138

Yelkina E.N., Kot E.M., Meisel S.G., Pilnikova I.F., Krokhalev A.A. * Tax planning in Russia 145

Parshukov E.V., Ilyin A.V. * Development of the concept of limits of validity of tax benefit 149

Rodygina N.Y., Obukhovskaya L.A., Dergachev A.A., Musikhin V.I. * Role and evolution of Incoterms terms in unification of international trade law 157

Meisel S.G., Cat E.M., Pilnikova I.F., Pilnikov L.N., Savchenko E.I. * Taxation of Small Business in 2021 . . . 167

Zhusupov A.A., Esetova S.K. * Current problems of the institute of the deposit agreement: issues of theory and practice 173

EDUCATION MANAGEMENT

Nikolaeva M.V. * Autonomous education as part of language education 185

Shelshakova N.N. * Historical aspect of the study of the diagnosis of development 190

JUSTICE AND JURISPRUDENCE

Bagylli S.T., Petruchak R.K. * Choice of judicial methods of protection against the dissemination of false, defamatory information on the Internet 197

DOI: 10.24412/2076-1503-2021-11-173-184
NIION: 2018-0076-11/21-342
MOSURED: 77/27-023-2021-11-541

ЖУСУПОВ А.А.,
Ассоциированный профессор
Евразийского Технологического Университета,
нотариус нотариального округа г. Алматы,
арбитр Международного арбитража «IUS»,
кандидат юридических наук,
e-mail: mail@law-books.ru

ЕСЕТОВА С.К.,
Ассоциированный профессор Академии Кайнар,
кандидат юридических наук, г. Алматы,
e-mail: mail@law-books.ru

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИНСТИТУТА СОГЛАШЕНИЯ О ЗАДАТКЕ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Аннотация. Институт соглашения о задатке, на первый взгляд, очень просто урегулирован нормами гражданского законодательства. Между тем, как показывает правоприменительная казахстанская судебная практика, применение института соглашения о задатке вызывает много вопросов. В настоящей статье исследованы некоторые вопросы правовой характеристики соглашения о задатке и последствий отсутствия в соглашении о задатке указания на дату или срок заключения договора, обеспеченного задатком.

Ключевые слова: институт соглашения о задатке, прекращение обязательства, неустойка, залог, задаток, договорное обязательство, судебный спор, гражданское дело.

ZHUSUPOV A.A.,
Associate Professor, Eurasian University of Technology,
notary of the notary district of Almaty,
arbitrator of the International Arbitration "IUS",
"Candidate of Legal Sciences

ESETOVA S.K.,
Associate Professor, Kainar Academy,
Candidate of Law, Almaty

CURRENT PROBLEMS OF THE INSTITUTE OF THE DEPOSIT AGREEMENT: ISSUES OF THEORY AND PRACTICE

Annotation. The institution of a deposit agreement, at first glance, is very simply regulated by civil law. Meanwhile, as the law enforcement practice of Kazakhstan shows, the application of the institution of the deposit agreement raises many questions. This article explores some of the questions of the legal characteristics of the deposit agreement and the consequences of the absence of an indication in the deposit agreement on the date or duration of the contract secured by the deposit.

Key words: institution of deposit agreement, termination of obligation, penalty, pledge, deposit, contractual obligation, legal dispute, civil case.

Введение

Понятию задатка, форме соглашения о задатке и последствиям прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком в Гражданском кодексе Республики Казахстан (далее – ГК) посвящено всего две статьи и, казалось бы, по данному виду соглашения вопросов их применения в судебной практике возникать не

должно. Между тем, как показывает изучение правоприменительной казахстанской практики, суды зачастую неверно толкуют нормы, посвященные исследуемому институту в следующих вопросах:

во-первых, является ли соглашение о задатке консенсуальным договором и,

во-вторых, каковы последствия не указания сторонами в соглашении о задатке даты или

срока заключения договора, обеспеченного задатком.

По категории гражданских дел, связанных с обеспечением исполнения обязательств в доступных нам источниках, имеется «Обзор практики рассмотрения судами республики в первом полугодии 2009 года гражданских дел, связанных с обеспечением исполнения обязательств (неустойка, залог, задаток, гарантия, поручительство)», проведенный Коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан (далее – Обзор практики).

По статистическим данным упомянутого Обзора практики, Коллегия отмечает: «согласно статистическому отчету формы № 2 «Отчет о работе районных, приравненных к ним судов, по рассмотрению гражданских дел» отдельная строка по спорам, связанным с обеспечением исполнения обязательств (залог, задаток, гарантия, неустойка и пр.), не предусмотрена. Дела указанной категории споров относятся к строке 30 таблицы А «Движение и результаты рассмотрения гражданских дел» - «Споры, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением договорных обязательств». Однако в статистических отчетах апелляционной и надзорной инстанций отдельные строки по данной категории споров предусмотрены (форма № 7 «Отчет о работе судов апелляционной инстанции по рассмотрению гражданских дел по апелляционным жалобам и протестам», таблица Б, строка 26 «Споры, связанные с обеспечением исполнения обязательств (залог, гарантия, задаток, неустойка)». Результаты рассмотрения статистической отчетности надзорной инстанции по данной категории дел предусмотрены в статистической отчетности формы № 9 в строке 27).

На наш взгляд, такая различная классификация дел одной и той же категории различными судебными инстанциями не способствует качественному учету и анализу судебных споров. Всего изучено 2 362 дела, связанного с обеспечением исполнения обязательств. Целью и задачей обобщения является изучение норм гражданского кодекса, регулирующих правоотношения по обеспечению исполнения договорных обязательств, изучение судебной практики применения норм права в разных регионах страны, выявление материальных норм, вызывающих затруднения при применении в судебной практике, выработка и формирование единообразного применения законодательства, *выявление допускаемых судами ошибок и выработка соответствующих рекомендаций* [1] (выделено нами – курсив наш. А.Ж.).

Цель и задачи исследования. Целью настоящей статьи является исследование право-

вой природы института соглашения о задатке, вопросов последствий не указания сторонами в соглашении о задатке даты или срока заключения договора, обеспеченного задатком.

Достижение цели настоящего исследования предполагает решение следующих задач:

- определить правовую природу соглашения о задатке;

- установить последствия не указания сторонами в соглашении о задатке даты или срока заключения договора, обеспеченного задатком;

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются общественные отношения в сфере обеспечения задатком заключения основного договора.

Предметом исследования выступает правовое регулирование института соглашения о задатке.

Теоретическая и нормативно-правовая основы исследования. Выводы и предложения автора являются результатом научного исследования, проведенного с учетом и на основе анализа и обобщения трудов таких казахстанских ученых и ученых досоветского, советского и постсоветского периодов, как В.Л. Исаченко, Ю.Г. Басин, В.В. Витрянский, Е.Б. Осипов, М.К. Сулейменов, Е.А. Суханов, В.И. Синайский, И.Б. Новицкий, Д.И. Мейер, Д.В. Дождеви др. Нормативно-правовую основу исследования составили законодательные и иные нормативные правовые акты, регулирующие правовые отношения института соглашения о задатке.

Методологическая основа исследования. Исследование проведено с использованием общенаучных методов научного познания: исторического, диалектического, логического, системного, структурно-функционального, а также собственно правовых методов: нормативно-догматического, сравнительно-правового и структурно-функционального анализа, системного и исторического подходов, методов анализа и обобщения законодательства и практики его применения и др.

Основная часть. Профессор Д.В. Дождев пишет: «При консенсуальных контрактах для возникновения обязательства достаточно достижения согласия сторон (*consensus*) и не требуется никаких других формальностей, так что договор может быть заключен даже между отсутствующими (*interabsentes*), например, посредством письма или через вестника (*Gai.*, 3, 136; *D.* 44, 7, 2; *I.* 3, 22, 1, 2). В качестве знака достижения соглашения может выступать, например, внесение задатка (*arra*) при купле-продаже или передача материала мастеру при подряде [2, с. 510]».

Дж. Франчоузи отмечал предоставление задатка одной из особенностей договора купли-продажи, которая заключалась в том, что покупатель выплачивал часть цены еще до передачи вещи (Gai.III.139§ D.18.1.35 pr. (Gai.10 ad. ed. Prov.) [3, с. 382].

Задаток, впрочем как и другие традиционные способы обеспечения исполнения обязательств, перечисленные в п.1 ст. 292 ГК (неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство и др.) по смыслу п.п.2-4 ст. 292 ГК носят дополнительный (акцессорный) характер.

По определению п.1 ст. 337 ГК: «Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне и в обеспечение заключения и исполнения договора либо исполнения иного обязательства» (курсив наш. – А.Ж.). Е.Б. Осипов, комментируя ст. 337 ГК отмечает, что задатком может обеспечиваться не только исполнение обязательства, но и заключение договора [4, с. 310].

В соответствии с п.2 ст. 337 ГК: «Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть заключено в письменной форме. Это правило применяется и в том случае, когда основное обязательство должно быть нотариально удостоверено. Несоблюдение письменной формы влечет ничтожность соглашения о задатке». Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком регламентированы ст. 338 ГК. При прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, наступившей без их вины, задаток должен быть возвращен (п.1 ст. 338 ГК). Если за неисполнение обязательства ответственной сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны, а если ответственной сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное (п.2 ст. 338 ГК).

В юридической литературе задатком называется производимая при самом заключении договора уплата части денежной суммы, подлежащей передаче одним лицом другому за исполнение определенного действия, вытекающего из обязательства. Задаток является частью какой-то денежной суммы, подлежащей уплате должником кредитору. Значение задатка, как способа обеспечения исполнения обязательства, заключается в предотвращении неисполнения договора какой-либо из сторон по нему. Это достигается тем, что

неисполнение договора влечет неблагоприятные последствия для ответственной за неисполнение стороны. Преимущественно задаток направлен на обеспечение исполнения обязанности должника по основному обязательству по уплате какой-то денежной суммы, в частности, обязанности покупателя по уплате покупной цены, обязанности арендатора по внесению арендной платы и т.д., и обеспечение достигается угрозой потери задатка лицом, давшим его, в случае последующего его отказа от исполнения договора. В то же время неисполнение договора лицом, получившим задаток, также влечет неблагоприятные для него последствия в виде возврата полученного задатка, а также уплаты контрагенту суммы, равной сумме полученного задатка [5, с.598].

Уяснение заданных вопросов имеет не только теоретическое, но и практическое значение. Поставленные вопросы, по нашему убеждению, возникли в результате искаженного толкования гражданского законодательства судом Жамбылского районного суда Алматинской области.

Для правильного определения нормы права, подлежащей применению в конкретном определенном случае, возникает необходимость обратиться к толкованию правовой нормы.

В юридической литературе отмечают, что статья 6 ГК придает большое значение **толкованию норм гражданского законодательства в судебной практике** [5, с. 44].

Дефиниция «толкование» определяется как объяснение или интерпретация чего-либо прежде неизвестного путем умозрительного анализа сути явления [6, с. 499].

Одно из таких «явлений», подлежащее объяснению или интерпретации впервые появилось в правоприменительной практике Жамбылского районного суда Алматинской области и Апелляционной судебной коллегии Алматинского областного суда, выводы которых мы попытаемся проанализировать. Так, 13 мая 2015 года между продавцом «Ф» и покупателем «Т» в обеспечение заключения договора купли-продажи жилого дома с земельным участком заключено соглашение о задатке, с выплатой покупателем в пользу продавца суммы 3 938 250 тенге, тогда как полная стоимость жилого дома с земельным участком составила 7 883 250 тенге. С момента передачи выплаты задатка покупатель стала владельцем жилого дома с земельным участком. При этом, в соглашении о задатке отсутствует срок оплаты покупателем полной стоимости земельного участка и срок заключения договора купли-продажи жилого дома с земельным участком. Поскольку договор купли-продажи не был заключен, продавец, не дождавшись полной оплаты

денег в сумме, определенной в соглашении о задатке 1 июля 2020 года (спустя более пяти лет с момента получения задатка) инициировал исковое производство о выселении.

В мотивировочной части решения Жамбылского районного суда Алматинской области от 02.10.2020 г. по гражданскому делу № 1942-20-00-2/565 и решении того же Жамбылского районного суда Алматинской области от 10.09.2021 г. по гражданскому делу № 1942-21-00-2/874 судьи отмечают: «Не полное исполнение обязательств ответчиком, суд не находит существенным нарушением прав истца. Истцом не представлены доказательства, что неисполнение обязательства ответчиком в срок повлекли для нее ущерб, что она лишилась того, на что рассчитывала при заключении соглашения».

Профессор В.И. Синайский, исследуя общее понятие об обеспечении договоров; в частности, задаток и отступное отмечает: «Кредиторы *существенно* заинтересованы в том, чтобы договоры исполнялись. Дело в том, что право кредитора зиждется на доверии к должнику (§27, I). *При таком положении дела вполне естественно, что кредитор стремится обеспечить или укрепить свои права. Отсюда и самое обязательственное право в объективном смысле этого слова будет тем более совершенно, чем надежнее оно обеспечивает осуществление прав кредитора*» (курсив наш. – А.Ж.) [7, с. 320-321].

В связи с указанной позицией суда, считаем необходимым обратить внимание на то, что, гражданским и гражданским процессуальным законодательством не установлено, что применение института соглашения о задатке возможно лишь при существенном нарушении прав истца, который в соответствии с законодательством, является кредитором.

При этом, формулировка суда о том, что «Истцом не представлены доказательства, что неисполнение обязательства ответчиком в срок повлекли для нее ущерб, что она лишилась того, на что рассчитывала при заключении соглашения» перефразирована с ч. 2 п.2 ст.401 ГК, регламентирующего *основания изменения и расторжения договора*: «Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора».

Несмотря на то, что соглашение о задатке является автономным договором, но сам по себе задаток – это обеспечение исполнения обязательств, а соглашение о задатке – договор, обеспечивающий исполнения обязательств. Институт соглашения о задатке осуществляется при условии

исполнения или неисполнения основного обязательства (в случае, приведенном из решения суда от 10.09.2021 г. – по исполнению обязательства заключения договора купли-продажи жилого дома с земельным участком). Если договор не заключен, истец и не обязан доказывать был у него ущерб или не был (так же как по другим способам обеспечения исполнения обязательств: по требованию о взыскании неустойки – кредитор не обязан доказывать причинения ему убытков (ст. 293 ГК); взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае *неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства*, за которое он отвечает (ст. 317 ГК); в силу гарантии гарант обязывается перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обязательства этого лица полностью или частично солидарно с должником, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами (ст. 329 ГК); в силу поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение обязательства этого лица полностью или частично субсидиарно (ст. 330 ГК); кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи *или возмещению* кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено (выделено нами – А.Ж.) (п.1 ст. 338-1 ГК).

В приведенной норме п.1 ст. 338-1 ГК *настоятельно* обращаем внимание на союз «или», поскольку у кредитора возникает право требовать исполнения обязательства по оплате, без предъявления требования по возмещению издержек и других убытков и, соответственно, необходимости их доказывания. Между тем, кредитор может требовать исполнения обязательства и возмещения издержек и других убытков. Однако в таком случае кредитору надлежит доказывать наличие издержек и других убытков.

Исследуя вопрос о штрафных санкциях профессор О.С. Иоффе пишет, что считать неустойку заранее определенным убытком, а тем более интересом кредитора нет решительно никаких оснований. Если убытки трудно определить даже после нарушения договорного обязательства, то определить их в момент заключения договора просто невозможно. С другой стороны, усматривать в неустойке оцененный интерес контрагента – значит объективно становиться на ту точку зрения, что договор заключается в целях получения

денежной выгоды. Неустойка даже тогда, когда она является компенсационной, устанавливается не потому, что в ней самой выражен интерес кредитора, а потому, что она стимулирует реальное исполнение договора [8, с. 287-288]. В отличие от права кредитора на возмещение убытков, вызванных нарушением обязательства, за счет всего имущества должника, которое основывается на гражданско-правовом принципе ответственности должника за неисполнение обязательства, применение специальных мер по обеспечению обязательств не происходит автоматически. Общие положения об обеспечении обязательств предусматривают лишь возможность применения обеспечительных мер. Для того, чтобы какое-либо обязательство было обеспечено тем или иным конкретным способом, необходимо соглашение сторон или специальное предписание законодательства. При этом некоторые способы обеспечения обязательств могут быть предусмотрены как законодательством, так и соглашением сторон (например, залог, неустойка, удержание имущества), а другие - только соглашением сторон (например, задаток). Одни способы обеспечения обязательств (неустойка, задаток) являются одновременно мерами юридической ответственности, поскольку они возлагают на лицо, не исполнившее или ненадлежаще исполнившее обязательство, дополнительные имущественные лишения (обременения), *наступление которых непосредственно и безусловно связывается с неисполнением обязательства*. Другие (залог, удержание имущества, поручительство и гарантии и другие) к мерам ответственности не относятся, так как их применение связывается с отдельной процедурой доказывания возникновения их основания и с наступлением автономных от обеспеченного обязательства условий, предусмотренных в законодательстве или в соглашении сторон [5, с. 597].

Следовательно, если договор купли-продажи не был заключен по вине должника (должник не оплатил оставшуюся часть суммы), то кредитор имеет право удержать в безусловном порядке задаток вне зависимости от того был у него ущерб или не был, поскольку задаток как мера юридической ответственности – определяется как дополнительные имущественные лишения, наступление которых непосредственно и безусловно связывается с неисполнением обязательства, но не доказыванием наличия убытков или ущерба.

Однако, если бы истец ставил вопрос о взыскании убытков сверх удержания задатка (ч.2 п.2 ст. 338 ГК) – мотивировочная часть решения суда была бы обоснованной и законной.

Между с тем, из содержания решения суда от 10.09.2021 г., истец не заявлял требования о

разрешении по существу вопроса о взыскании убытков сверх задатка. Истец вообще не ставил вопрос о взыскании задатка, поскольку удержание задатка осуществляется в безусловном порядке по умолчанию.

Гражданским законодательством не предусмотрено требование по доказыванию ущерба при применении механизма задатка, если получатель задатка не требует взыскания убытков сверх задатка.

В соответствии с п.2 ст. 225 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан (далее - ГПК) суд разрешает дело в пределах заявленных истцом требований. Между тем, суд при рассмотрении дела вышел за пределы исковых требований и в своем решении ставит обязательным требование доказывания наличия у истца ущерба, ошибочно полагая, что истец заявляет требование о взыскании убытков сверх суммы задатка.

В этой связи полагаем, суд неверно толковал норму ч.2 п.2 ст. 401 ГК, применив данную норму к отношениям по выселению из жилища. *Следует обратить внимание на то, что при этом истец не заявлял иск о расторжении договора в одностороннем порядке.*

Существенная заинтересованность кредитора, отмеченная В.И. Синайским и существенное нарушение права, являются различными по своему содержанию дефинициями.

18 марта 2021 года решением Жамбылского районного суда Алматинской области от 18.03.2021 г. по гражданскому делу № 1942-21-00-2/74 исковые требования о выселении ответчика «Т» с членами семьи удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 08.06.2021 года данное решение суда первой инстанции было отменено, с указанием на то, что в соответствии со статьей 147 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК) сделками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. Применительно к рассматриваемому вопросу законодатель связывает *заключение сделки купли-продажи с достижением соглашения, направленного на совершение сделки по всем его существенным условиям* (статья 393 ГК). Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые признаны существенными законодательством или необходимы для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. *Если в соответствии с*

законодательными актами для заключения договора необходима передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Материалами дела доказывалось и не оспаривалось сторонами, что оспариваемое домовладение передано продавцом покупателю в 2015 году, с данного времени ответчик владеет данным недвижимым имуществом, несет бремя содержания» (курсив наш. – А.Ж.).

Приведенные в постановлении Судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 08.06.2021 года доводы находят свое отражение в решении Жамбылского районного суда Алматинской области от 10 сентября 2021 года по делу №1942-21-00-2/874.

Очевидно, вышеприведенный текст мотивировочной части постановления Судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 08.06.2021 года и решения Жамбылского районного суда Алматинской области от 10 сентября 2021 года *изложены противоречиво, поскольку одной стороны судьи отмечают, что сделка купли-продажи является консенсуальной, поскольку «законодатель связывает ее заключение с достижением соглашения, направленного на совершение сделки по всем его существенным условиям» (п.1 ст. 393 ГК), с другой стороны считает ее реальной, указав, что «для заключения договора необходима передача соответствующего имущества» (п.2 ст.393 ГК).*

Вместе с тем, судами не уточняется о какой именно сделке идет речь: соглашении о задатке, имеющим акцессорный характер или основном договоре купли-продажи дома с земельным участком.

Договор купли-продажи оформляет соглашение о возмездном приобретении вещи. В римском праве обязанность продавца состоит в том, чтобы передать покупателю определенную вещь – товар (*merx*) – в спокойное владение (*vacuapossessio*), а обязанность покупателя – в том, чтобы перенести в собственность на определенную сумму денег – уплатить цену (*pretium*). Этот контракт синаллагматический: обязательство может возникнуть только как двустороннее и каждая из сторон может вчинить иск, только когда она уже приступила к исполнению своего обязательства. С этим аспектом связан институт задатка (*arra*). Задаток в римском праве не является реальной гарантией заключения обязательства, как в греческом, где продавец получал право удержать задаток в случае одностороннего отказа контрагента от сделки, а покупатель в подобной ситуации мог взыскать задаток в двойном размере. Аггапредставляет собой внесение части

цены при заключении договора в доказательство того, что соглашение достигнуто (*“argumentum emptiois et venditionis contractae”*, Gai., 3,139)[2, 511-512]».

Профессор Е.А. Суханов отмечает: «Задатком не может обеспечиваться исполнение обязательств, вытекающих из договоров, считающихся заключенными с момента их государственной регистрации (п.3 ст. 433 ГК). В любом случае передача одной из сторон в счет платежей по такому договору денежной суммы не может рассматриваться в качестве задатка, а является **авансом**, так как в подобных случаях единственным доказательством заключения договора может быть только факт государственной регистрации договора, а передача такой суммы не имеет силы факта, удостоверяющего заключение договора. Вместе с тем задатком может быть обеспечено исполнение обязательств, возникающих из договоров, которые сами по себе не требуют государственной регистрации, но в результате совершения которых государственной регистрации подлежит переход права. Так, например, подлежит государственной регистрации переход права собственности на недвижимость (п.1 ст. 551 ГК), а сам договор продажи недвижимости считается заключенным после согласования в едином документе всех существенных условий (ст. 550 ГК). Исполнение обязательств из такого договора и ему подобных может обеспечиваться задатком»[9, с.63-64] (курсив наш. – А.Ж.).

Между тем, очевидно, что договор купли-продажи (п.1 ст. 406 ГК) и соглашение о задатке (ст. 337 ГК) считаются заключенными с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям договора.

Соглашение о задатке является консенсуальным договором, по которому обязанность передачи согласованной суммы, обеспечивающей заключение и исполнение договора, возлагается на задаткодателя, *который является одновременно потенциальным покупателем*, а в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения возникают права требования и возмещения убытков у задаткополучателя, *который является потенциальным продавцом, в будущем договоре купли-продажи имущества.* Возникновение у сторон соглашения прав и обязанностей не зависят от передачи или не передачи согласованной денежной суммы. Ответственность сторон по задатку зависит только от исполнения или неисполнения соглашения о задатке либо от надлежащего или ненадлежащего исполнения как акцессорного, так и основного обязательства.

В соответствии со ст. 272 ГК обязательство должно исполняться надлежащим образом в соот-

ветствии с условиями договора и требованиями законодательства.

Мотивировочной частью решения суда установлено, что ответчиком «Т» условия соглашения о задатке исполнено частично, выплатой «половины суммы от продажной суммы».

Соответственно, задаткодателем обязанность передачи согласованной денежной суммы исполнена ненадлежащим образом, т.е. передана только часть согласованной денежной суммы, в результате чего задаткополучателем не получена сумма денег, которая в соответствии с соглашением с задаткодателем обеспечивает исполнение основного обязательства.

Последствия неисполнения обязательства, обеспеченного задатком предусмотрены в п. 2 ст. 338 ГК: «Если за неисполнение обязательства ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны... Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение обязательства, обязана возместить другой стороне убытки с учетом суммы задатка, поскольку в договоре не предусмотрено иное». При этом, ст. 274 ГК установлено: «Кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено условиями обязательства, законодательством или не вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства».

В обеспечительном обязательстве, которым является задаток, кредитором по обязанности задаткополучателя передать предусмотренную соглашением о задатке полную денежную сумму, является задаткополучатель, он же продавец имущества по основному обязательству. В связи с тем, что по вине задаткодателя не полностью уплачена сумма задатка задаткополучателю, он вправе не исполнять основное обязательство, в связи с ненадлежащим исполнением обеспечительного обязательства, в течение 5 лет.

В соответствии с п.1 ст. 282 ГК: «В силу денежного обязательства одно лицо (должник) обязано уплатить деньги другому лицу (кредитору), а кредитор имеет право требовать от должника исполнение его обязанности по уплате денег (заем денег и другие обязательства)».

Согласно п.1 ст. 277 ГК: «Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода». Приведенная норма регламентирует не только необходимость исполнения не только обязательства предусматривающий срок, но и обязательства, позволяющие определить

день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено.

Существенными условиями соглашения о задатке, признанными необходимыми для него законодательством, являются размер задатка, а также определение основного обязательства, в обеспечение исполнения которого уплачивается задаток [10, с.328].

Родоначальник русского гражданского права Д.И. Мейер отмечал: «Задаточная расписка – акт домашний и должен содержать в себе указания на: 1) день совершения расписки, так как с этого дня, как увидим, исчисляется срок задаточной расписки; 2) условия продажи, предмет и ее акт, который должен быть совершен – т.е. купля-продажа или запродажа, без чего стороне, не желающей совершать акт, давалась бы возможность возбуждать бесконечные разногласия и споры о содержании соглашения, предшествовавшего совершению расписки; 3) размер полученного задатка, без чего и расписка не имела бы смысла; 4) срок расписки – бессрочная противоречила бы существу ее, давая каждой из сторон произвольного из нее взаимного обязательства право требовать исполнения в любое время, по усмотрению» (выделено нами. – А.Ж.).

Постановлением Судебной коллегии по гражданским делам Алматинского областного суда от 08.06.2021 года по гражданскому делу № 1999-20-00-2а/2347 отмечается: «Стороны в соглашении не указали срок заключения договора купли-продажи, что указывает на неопределенный срок. Доводы представителя истца о том, что в данном случае применимы нормы предварительного договора, противоречат вышеуказанным нормам».

Е.Б. Осипов отмечает: «Соглашение о задатке, обеспечивающее заключение договора, при отсутствии отдельно оформленного предварительного договора должно отвечать всем требованиям предварительного договора, т.е. содержать условия, позволяющие определить предмет и существенные условия основного договора, а также содержать срок для его заключения. (см.: ст. 390 ГК и комментарий к ней)» [4, с. 310-311] (выделено нами, курсив наш – А.Ж.).

В соответствии с п.4 ст. 390 ГК: «В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, предусмотренный им договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора» (выделено нами, курсив наш – А.Ж.).

Согласно п.1 ст. 5 ГК: «В случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 1 настоящего

Кодекса отношения прямо не урегулированные законодательством или соглашением сторон и отсутствуют применимые к ним обычаи, к таким отношениям, поскольку это не противоречит их существу, применяются нормы гражданского законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона)».

Соответственно, в случаях, когда соглашения о задатке (акцессорные договоры), не содержат срока заключения договора, в обеспечение которого они заключаются, применению подлежит п.4 ст. 390 ГК и договор подлежит заключению в течение года с момента заключения соглашения о задатке. *Следовательно, если в соглашении о задатке не указан срок заключения договора, покупатель должен исполнить принятые на себя обязательства в течение одного года с момента заключения соглашения о задатке.* Профессор И.Б. Новицкий, определяя этимологическое значение «задатка» как «заранее данное» или «данное вперед» отмечает его обеспечительную функцию, состоящую в том, что уже при заключении договора, когда еще не назрела обязанность каких-либо платежей, вперед уплачивается в счет причитающихся платежей и в их обеспечение некоторая денежная сумма (закон допускает также задаток в виде иной имущественной ценности, но практическое значение имеет только денежный задаток). Если договор окажется неисполненным, причем ответственной стороной будет та сторона, которая дала задаток, она его теряет [11, с. 281].

Между тем, как нами установлено в данном исследовании, в данном вопросе теория гражданского права, нормы гражданского законодательства, с одной стороны, и казахстанская судебная практика, с другой стороны, в значительной степени отличаются. Так, в решении Жамбылского районного суда Алматинской области от 02.10.2020 г. по гражданскому делу № 1942-20-00-2/565 и решении того же Жамбылского районного суда Алматинской области от 10.09.2021 г. по гражданскому делу № 1942-21-00-2/874 суд отмечает: «Ответчиком по основному иску «Т» условия соглашения о задатке, возникшие из договора между ней и истцом исполнено частично, истцу выплачена больше половины суммы за дом. В случаях неполного исполнения обязательства, *вытекающее из договора купли-продажи имущества ответчиком*, истцу надлежит ставить требование о взыскании оставшейся суммы за проданное имущество». Впрочем, аналогичную формулировку мы находим в решении того же суда от 02.10.2020 года по гражданскому делу № 1942-20-00-2/565 (выделено нами, курсив наш – А.Ж.).

Из приведенного текста судебных актов представляется неясным о каком обязательстве, «вытекающим из договора купли-продажи» идет речь, если договор купли-продажи не заключен, а задаток является лишь мерой обеспечения заключения договора купли-продажи?

При этом, в юридической же литературе отмечается, что соглашение о задатке не изменяет условий, прав и обязанностей сторон по обеспеченному задатком обязательству. В то же время соглашение о задатке усложняет обязанности сторон, что достигается принятием на себя дополнительных обязательств сторонами по отдельному соглашению. Право лица, получившего задаток, не уменьшается, а увеличивается вследствие обеспечения обязательства. *В то же время от него зависит выбор – удовлетвориться задатком или требовать надлежащего исполнения обязательства*, потому что это право принадлежало бы ему, если бы обязательство не было обеспечено задатком [5, с.599] (выделено нами – А.Ж.).

В своем Обзоре практики Коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан, отмечая особенности регулирования задатка сделав вывод о том, что правила статьи 338 ГК о последствиях неисполнения обязательства, применимы к ситуациям, когда договор, для обеспечения заключения которого внесен задаток, не заключен, и, когда подписанный договор не исполняется приводят следующий пример: «Между Трофимовой и Коваль заключено соглашение о задатке, обеспечивающее договор купли-продажи квартиры в срок до 01.09.2008. Разрешение опекуна Коваль Г.Г. на продажу 1/3 доли квартиры, принадлежащей недееспособному Коваль С.В., выдано акимом города Костаная лишь 24.12.2008, в связи с чем Трофимова письмом от 11.12.2008 потребовала возвратить задаток в двойном размере. По версии Коваль, договор не заключен из-за отсутствия у Трофимовой денег. Разрешая вопрос о том, по чьей вине не был заключен договор, суд усмотрел в нарушении исполнения обязательства вину обеих сторон, в связи с чем удовлетворил иск частично, взыскав сумму задатка в одинарном размере 120 000 тенге. Такое решение представляется правильным, поскольку *наличие или отсутствие денег у Трофимовой бездоказательно*, а вины Коваль в том, что затянулась выдача разрешения на продажу доли, принадлежащей недееспособному, не имеется. В таком случае в соответствии с пунктом первым статьи 338 ГК задаток подлежит возврату не в двойном размере, а только в сумме задатка».

Аналогичная ситуация прослеживается и в решении суда от 10.09.2021 г. где по версии ответ-

чика в октябре 2016 года, когда «Т» предложила «Ф» произвести полный расчет и переоформить дом на себя, но «Ф» начала избегать встреч.

Выводы Обзора практики корреспондируются со ст. 72 ГПК, в соответствии с которой: «Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, использовать средства защиты, утверждать, оспаривать факты, приводить доказательства и возражения против доказательств в установленные судьей сроки, которые соответствуют добросовестному ведению процесса и направлены на содействие производству».

Согласно п.2 ст. 224 ГПК «Суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были представлены сторонами и исследованы в судебном заседании».

В силу п.11 нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О судебном решении» от 11.07.2003 года №5: «решение не может быть основано на предположениях об обстоятельствах дел». Между тем полагаем, **судом приняты во внимание бездоказательные доводы ответчика** в том, что: «Ответчик не отказывалась от исполнения обязательства в полном объеме, не избегала истца. Ответчик не сообщала истцу об отказе от полного исполнения обязательства или о невозможности его исполнения».

По смыслу пп.1 и пп.4 п.1 ст. 291 ГК должник во исполнение обязательств вправе разместить причитающиеся с него деньги на условиях депозита если обязательство не может быть исполнено вследствие: отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено или уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

Согласно п.1 и п.2 ст. 85 Закона Республики Казахстан «О нотариате» от 14 июля 1997 года № 155-І: «1. Нотариус в случаях, предусмотренных законодательством, принимает от должника в депозит деньги для передачи их кредитору. 2. О поступлении денег нотариус извещает кредитора и по его требованию выдает ему причитающиеся деньги»¹.

В соответствии с пунктами 189-193 старой редакции Приказа Министра юстиции Республики Казахстан от 31 января 2012 года № 31 «Об

утверждении Правил совершения нотариальных действий нотариусами» (далее – Правила): Так, в соответствии с п.189 Правил: «В соответствии со статьями 291 и 301 Кодекса, статьей 85 Закона и Правилами открытия, ведения и закрытия банковских счетов клиентов в банках Республики Казахстан, утвержденными постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан (зарегистрированными в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 18 июля 2000 года № 1199) нотариус принимает на условиях депозита деньги, а ценные бумаги - на условиях хранения на имя нотариуса. **Внесение денег или ценных бумаг на условиях депозита или хранения на имя нотариуса считается исполнением обязательства.** Прием денег или ценных бумаг на условиях депозита или хранения на имя нотариуса регулируется законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами. Нотариус принимает от должника в депозит деньги для передачи их кредитору».

Далее, согласно п.190 Правил: «По просьбе должника надпись о вносе денег может быть совершена на документе, устанавливающем задолженность». В силу п.191 Правил: «Нотариус, принимая в депозит деньги (обязательства), не проверяет основания вноса (то есть основания возникновения прав кредитора и обязанностей должника)». По смыслу п.192 Правил: «Выдача из депозита денег производится по заявлению депонента. На заявлении нотариусом производится запись об установлении личности депонента с указанием реквизитов документа, удостоверяющего его личность, а также указывается наименование документа, подтверждающего его право на получение депозитных денег. Юридическим лицам деньги перечисляются на их счета платежными поручениями».

В соответствии с п.193 Правил: «Если должник не указал адрес (место нахождения) кредитора или по указанному адресу депонент отсутствует, нотариус предупреждает должника, что извещение кредитора о вносе денег лежит на его обязанности»².

Известно, что в гражданских правоотношениях, когда речь идет о безналичных деньгах (на счете в банке второго уровня) – говорят об обязательственном праве (праве распоряжения деньгами, находящимися на счете банка), а когда о наличных деньгах – о вещном праве (абсолютном

¹ Норма Закона приведена в редакции, до внесения изменений Закона Республики Казахстан от 21 января 2019 года № 217-VI «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам усиления защиты права собственности, арбитража, оптимизации судебной нагрузки и дальнейшей гуманизации уголовного законодательства».

² Норма приведена в редакции, до ее изменения Приказом Министра юстиции Республики Казахстан от 4 июня 2015 года № 315 «О внесении изменений и дополнений в приказ Министра юстиции Республики Казахстан от 31 января 2012 года № 31 «Об утверждении Правил совершения нотариальных действий нотариусами»

господстве над вещью) (ст. 115 ГК - объекты гражданских прав). В соответствии с п.1 ст. 239 ГК (Передача вещей): Передачей признается вручение вещей приобретателю, а равно сдача транспортной организации для отправки приобретателю и сдача на почту для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Следовательно, ответчик могла выполнить денежное обязательство и посредством почтового перевода. В соответствии со ст. 13 Закона Республики Казахстан от 9 апреля 2016 года № 498-V «О почте»: «Почтовый перевод денег является регистрируемым почтовым отправлением. Порядок и требования к почтовому переводу денег, а также формы бланка почтового отправления устанавливаются правилами предоставления услуг почтовой связи. 2. Сумма почтового перевода денег, пересылаемого внутри Республики Казахстан, не ограничивается, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма. Почтовые переводы денег принимаются в национальной валюте Республики Казахстан и других валютах в соответствии с валютным законодательством Республики Казахстан. При осуществлении почтовых переводов денег в иностранной валюте отправитель (получатель) представляет дополнительные сведения и документы в соответствии с требованиями валютного законодательства Республики Казахстан. 3. Прием денег для осуществления почтовых переводов производится наличным и безналичным способами. Почтовый перевод денег при безналичном способе производится после поступления денег и суммы комиссионного вознаграждения на банковский счет оператора почты».

В соответствии с п.1 ст. 34 Конституции Республики Казахстан: Каждый обязан соблюдать Конституцию и законодательство Республики Казахстан, уважать права, свободы, честь и достоинство других лиц. Следовательно, ответчик (должник) могла исполнить денежное обязательство даже если допустить, отсутствие истца (кредитора) или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено или уклонения истца (кредитора) от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны как размещением денег на депозит нотариуса, так и осуществлением простого почтового перевода.

Бездоказательное принятие судом доводов ответчика о том, что ответчик не отказывалась от исполнения обязательства в полном объеме,

наглядно иллюстрирует, что решение основано на предположениях об обстоятельствах дел, что противоречит п.11 нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О судебном решении» от 11.07.2003 года №5. Доказательством стремления исполнения денежного обязательства, предусмотренного соглашением сторон могли являться акт нотариуса о внесении денег на депозит или квитанция, подтверждающая почтовый перевод денег в размере оставшейся суммы, предусмотренной в соглашении о задатке. В этой связи, полагаем задаток выполняя традиционные три функции: 1) платежную; 2) доказательственную и 3) обеспечительную призван не только стимулировать стороны к выполнению принятых на себя обязательств соглашением о задатке и/или обязательств по договору в обеспечение которого заключалось соглашение о задатке, но и санкционув в виде ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по соглашению о задатке и/или обязательств по договору, обеспеченному задатком. Профессор Ю.Г. Басин отмечал, что гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательства может выступать в форме: возмещения убытков; уплаты неустойки, потери задатка либо уплаты дополнительно суммы задатка сверх возвращенной суммы задатка; конфискации в доход государства всего полученного по сделке, направленной на достижение преступной цели; утраты права собственности на заложенное имущество, а также на имущество, удерживаемое в соответствии с правом удержания; возмещения морального ущерба и т.д. [5, с.647].

Данное толкование института соглашения о задатке корреспондируется с п. 2 ст. 365 ГК в котором предусмотрено: «Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков». Полагаем, приведенная норма подлежит применению, если задаткодатель (покупатель) не исполнил надлежащим образом обязательства по задатку, задаткополучатель (продавец) утративший интерес как кредитор вправе отказаться от принятия исполнения по основному и дополнительному обязательствам, так как изменились цены на продаваемое имущество, в сторону увеличения, что приводит к утрате ценности оплаченной суммы задатка или его части.

Заключение

На основании всего вышеизложенного можно прийти к следующим выводам.

Соглашение о задатке является консенсуальным договором, по которому обязанность передачи согласованной суммы, обеспечивающей заключение и исполнение договора, возлагается на задаткодателя, а в случае его неисполнения или ненадлежащего исполнения возникают права требования и возмещения убытков у задаткополучателя. Возникновение у сторон соглашения прав и обязанностей не зависят от передачи или не передачи согласованной денежной суммы в полном объеме или в ее части. Ответственность сторон по задатку зависит только от исполнения или неисполнения соглашения о задатке либо от надлежащего или ненадлежащего исполнения как акцессорного, так и основного обязательства.

Если соглашением о задатке не предусмотрена дата или срок заключения договора купли-продажи с выплатой полной стоимости товара, то по аналогии закона срок надлежит исчислять по п.4 ст. 390 ГК, то есть в течение года с момента заключения соглашения о задатке.

Список литературы:

[1] Обзор практики рассмотрения судами республики в первом полугодии 2009 года гражданских дел, связанных с обеспечением исполнения обязательств (неустойка, залог, задаток, гарантия, поручительство), проведенный Коллегией по гражданским делам Верховного Суда Республики Казахстан // Бюллетень Верховного Суда Республики Казахстан № 1, 2010 г.

[2] Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов. Под ред. Члена-корр. РАН, профессора В.С. Нерсисянца. – М.: Издательская группа ИНФРА М–НОРМА, 1996. – 704 с.

[3] Франчоузи Дж. Институциональный курс римского права / Перевод с итальянского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. – М.: Статут, 2004. – 428 с.

[4] Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть). Комментарий (постатейный). В 2 кн. – 3-е изд., испр. и доп., с использованием судебной практики / Отв. ред. М.К. Сулейменов. – Алматы. 2007. Кн. 2. – 432 с.

[5] Гражданское право. Том I. Учебник для вузов (академический курс). Отв. ред. М.К. Сулейменов, Ю.Г. Басин. – Алматы, 2000. – 704 с.

[6] Цивильное право. Энциклопедический словарь / В.В. Пилияева. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2003. – 622 с.

[7] Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: «Статут», 2002. – 638 с. (Классика российской цивилистики).

[8] Иоффе.О.С. Ответственность по гражданскому праву. Л.: Издательство ленинградского университета, 1955. – 311 с.

[9] Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. Проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2002. – 704 с.

[10] Гражданское право. Том 2. Вещное право. Обязательственное право: Учебник для вузов (академический курс) / Отв. ред. М.К. Сулейменов. – Алматы, 2013. – 488 с.

[11] Новицкий И.Б. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. II. – М.: Статут 2006. – 413 с. (Классика российской цивилистики).

Spisok literatury:

[1] Obzorpraktikirassmotreniyasudamirespubliki v pervompolugodii 2009 godagrazhdanskikhdel, svyazannyh s obespecheniemispolneniyaobyazatel'stv (neustojka, zalog, zadatok, garantiya, poruchitel'stvo), provedennyjKollegiejpograzhdanskimdelamVerhovnogoSudaRespublikiKazahstan // Byulleten' VerhovnogoSudaRespublikiKazahstan № 1, 2010 g.

[2] Dozhdev D.V. Rimskoe chastnoepravo. Uchebnik dlya vuzov. Pod red. Chlena-korr. RAN, professora V.S. Nersesyanca. – M.: Izdatel'skaya gruppa INFRA M–NORMA, 1996. – 704 s.

[3] Franchouzi Dzh. Institucional'nyj kurs rimskogo prava / Perevod s ital'yanskogo; Otв. red. L.L. Kofanov. – M.: Statut, 2004. – 428 s.

[4] Grazhdanskij kodeks Respubliki Kazahstan (Obshchaya chast'). Kommentarij (postatejnyj). V 2 kn. – 3-e izd., ispr. i dop., s ispol'zovaniem sudebnoj praktiki / Otв. red. M.K. Sulejmenov. – Almaty. 2007. Kn. 2. – 432 s.

[5] Grazhdanskoe pravo. Tom I. Uchebnik dlya vuzov (akademicheskij kurs). Otв. red. M.K. Sulejmenov, YU.G. Basin. – Almaty, 2000. – 704 s.

[6] Civil'noepravo. Enciklopedicheskij slovar' / V.V. Pilyaeva. – M.: ZAO «Izdatel'stvo «Ekonomika», 2003. – 622 s.

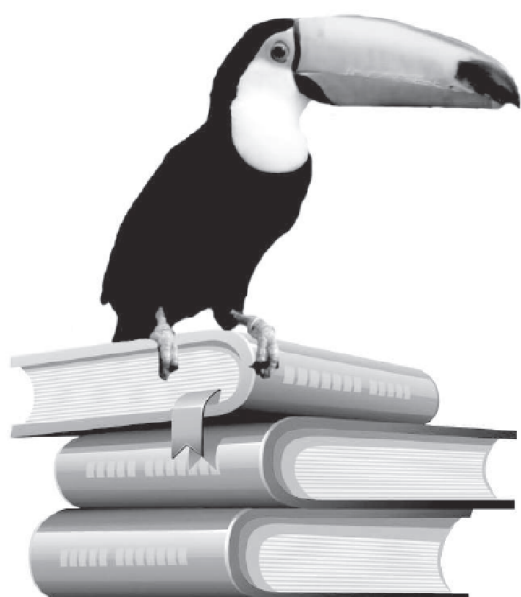
[7] Sinajskij V.I. Russkoe grazhdanskoepravo. – M.: «Statut», 2002. – 638 s. (Klassikarossijskojcivilistiki).

[8] Ioffe.O.S. Otvetstvennost' pograzhdanskomupravu. L.: Izdatel'stvoleningradskogouniversiteta, 1955. – 311 s.

[9] Grazhdanskoepravo: V 2 t. Tom II. Polutom 1: Uchebnik / Otв. red. Prof. E.A. Suhanov. – 2-e izd., pererab. idop. – M.: Izdatel'stvo BEK, 2002. – 704 s.

[10] Grazhdanskoepravo. Tom 2. Veshchnoepravo. Obyazatel'stvennoepravo: Uchebnikdlyavuzov (akademicheskijkurs) / Otв. red. M.K. Sulejmenov. – Almaty, 2013. – 488 s.

[11] Novickij I.B. Izbrannyetrudypograzhdanskomupravu. V 2 t. T. II. – M.: Statut 2006. – 413 s. (Klassikarossijskojcivilistiki).



ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.