

Публікація “Завдаток при купівлі житла” \ Журнал “Чернівці Нерухомість” – 26.04.2006  
*Нашою давньою мрією є придбання власного житла. Зараз ми знайшли квартиру, яку хочемо придбати, але для укладання договору купівлі-продажу можливе лише через два тижні, адже продавцям потрібен час для підготовки документів на квартиру до продажу. Ми згодні чекати, але хвилюємося за те, що може прийти інший покупець і запропонувати більшу ціну за квартиру. Продавці погоджуються взяти від нас завдаток, аванс або укласти попередній договір. Яка між цими угодами різниця і як їх укласти правильно?*

Дійсно, одним із найпоширеніших правових способів забезпечення виконання зобов'язань є завдаток. Відповідно до *ст.570 Цивільного кодексу України*, завдатком є грошова сума або рухоме майно, що видається одній стороні (кредиторові) іншою стороною (боржником) у рахунок належних з нього за договором платежів на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання. Тобто, завдатком можуть забезпечуватися тільки зобов'язання що виникають із договорів і тільки щодо виконання грошового зобов'язання. Якщо не буде встановлено, що сума, сплачена в рахунок належних з боржника платежів, є завдатком, вона вважається авансом (*ч.2 ст.570 ЦК України*). Аванс, як і завдаток, є доказом, який посвідчує факт наявності зобов'язання, а також зараховується в рахунок майбутніх платежів, але не може бути визнаний одним із способів забезпечення виконання зобов'язань. Тобто, правові наслідки порушення або припинення зобов'язання, забезпеченого завдатком є різними. Так, якщо порушення зобов'язання сталося з вини боржника (сторони, що дала завдаток), завдаток залишається у кредитора. А якщо порушення зобов'язання сталося з вини кредитора (сторони, що отримала завдаток), він зобов'язаний повернути боржникові завдаток та додатково сплатити суму у розмірі завдатку або його вартості. Крім того, сторона, винна у порушенні зобов'язання, має відшкодувати другій стороні збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір (вартість) завдатку, якщо інше не встановлено договором. (*ч.2 ст.571 ЦК України*). Водночас, у разі припинення зобов'язання до початку його виконання або внаслідок неможливості його виконання завдаток підлягає поверненню.

Щодо правовідносин авансу, то сторона, яка видала аванс, має право вимагати його повернення практично у всіх випадках невиконання договору, а сторона, яка отримала аванс, не може бути зобов'язана до його повернення у більшому розмірі.

Хочу також звернути вашу увагу і на форму укладення цих договорів. Розповсюдженою є думка щодо необхідності здійснення нотаріального посвідчення правочину про завдаток. Це не відповідає змісту *ст. 209 Цивільного кодексу України*, відповідно до якої «право чин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін». Зміст *ст. 570 ЦК* (поняття завдатку) та *ст.571 ЦК* (правові наслідки порушення або припинення зобов'язання, забезпеченого завдатком) не зобов'язують сторони до нотаріальної форми. З метою визначення правового регулювання правовідносин завдатку, окрім названих статей цивільного кодексу, радимо звернутися до *ст. 547 Цивільного кодексу України* (форма правочину щодо забезпечення виконання зобов'язання), яка зазначає, що «право чин щодо забезпечення виконання зобов'язання вичиняється у письмовій формі». Тобто, обов'язковою є лише письмова форма вищезазначених правочинів. Здійснення нотаріального посвідчення угоди про завдаток чи аванс не заборонене чинним законодавством, тому можливе за бажанням сторін. Але практика свідчить, що найпоширенішим способом врегулювати подібні правовідносини є укладення попереднього договору між сторонами. Саме до цього виду правочинів та вимог щодо їх укладенні ми повернемося в наступному випуску.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери»

