

## **ЗАДАТОК В ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Д. Б. Долженко* (Могилевский институт МВД)  
Науч. рук. *А. А. Дыжова*,  
канд. с.-х. наук, доцент

В практике нотариусов достаточно часто встречаются случаи заключения предварительного договора при купле-продаже недвижимости. Законодательство отмечает, что предварительный договор порождает обязательства сторон заключить основной договор в будущем. В соответствии со ст. 399 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) в предварительном договоре должны содержаться сведения о предмете договора [1]. По данному виду договора недвижимое имущество не передается и деньги не оплачиваются. Если в ходе соглашения между продавцом и покупателем недвижимости, например, жилого дома было принято решение выплатить задаток, то они должны заключить именно соглашение о задатке, а не предварительный договор. При этом обязательно заключить соглашение о задатке именно в письменной форме (п. 2 ст. 351 ГК), в противном случае переданные деньги будут считаться авансом, а аванс – это всего лишь предварительный платеж, который в дальнейшем может быть возвращен. В отличие от задатка, который не возвращается. Например, продавец и покупатель договорились о продаже дома, и продавец получил задаток, после этого покупатель находит для себя более выгодный для покупки дом и решает заключить договор купли-продажи с другим продавцом, в данной ситуации задаток первый продавец имеет право не вернуть. В связи с этим считаем, что может возникнуть вопрос о правомерности указания задатка в предварительном договоре, так как задаток как способ обеспечения исполнения обязательств может возникнуть только по поводу конкретного обязательства. Отметим, что в действующем законодательстве

отсутствуют положения, запрещающие использовать задаток в предварительном договоре, и в тоже время нет положения, прямо разрешено его использовать. Складывается мнение, что включать задаток в предварительный договор не стоит, необходимо отдельно оформлять соглашение о задатке.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218–З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2021 г. № 141-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.