

ма, утвержденные совсем недавно - постановлением правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479. В этом документе аналогичная норма прописана гораздо более четко. Пунктом 66 предусмотрено следующее: «На землях общего пользования населенных пунктов, а также на территориях частных домовладений, расположенных на территориях населенных пунктов, запрещается разводить костры, использовать открытый огонь для приготовления пищи вне специально отведенных и оборудованных для этого мест, а также сжигать мусор, траву, листву и иные отходы, материалы или изделия, кроме мест и (или) способов, установленных органами местного самоуправления городских и сельских поселений, муниципальных и городских округов, внутригородских районов».

То есть с нового года вводится запрет на сжигание мусора, травы, листвы не только на землях общего пользования, но и на территориях частных домовладений. Правда, с оговорками. Так, муниципалитет вправе определить способы, применения которые, граждане все же смогут сжигать листву на своих участках. Возможно, таким способом станет устройство специальных ям для сжигания мусора.

За нарушение указанных выше требований пожарной безопасности граждан могут предупредить или оштрафовать на 2-3 тысячи рублей (статья 20.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Добавлю, что в Подмосковье действует Кодекс Московской области об административных правонарушениях, в котором имеется статья 6.1 «Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха». В соответствии с частью 4 этой статьи установлена ответственность за сжигание листвы, травы, тополиного пуха, частей деревьев и кустарников, других остатков растительности в местах общественного пользования и на территории хозяйствующих субъектов, за исключением специально отведенных мест. Наказание - административный штраф на граждан в размере от 4 до 5 тысяч рублей. Но данная норма на территории частных домовладений не распространяется.

? *Собираемся купить земельный участок. Хотим до оформления документов письменно закрепить нашу договоренность с продавцом о цене и заплатить ему часть суммы. Какой документ нам необходимо для этого оформить? Есть ли какие-то различия между авансом и задатком?*

И. Маленков
Владимирская область

Сначала отвечу на второй вопрос. Понятие задатка дано в статье 380 Гражданского кодекса РФ. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

А что такое аванс? Законодательство не содержит определения аванса, хотя это понятие упоминается в Гражданском кодексе РФ в ряде статей. Анализ этих статей позволяет сделать вывод, что аванс - это денежные средства, перечисляемые покупателем (заказчиком) в счет оплаты товара (услуги, работы) до его передачи (оказания, выполнения) продавцом (исполнителем, подрядчиком). Проще говоря, аванс является одним из способов предварительной оплаты.

Можно сказать, что принципиальное отличие между этими двумя понятиями состоит в том, что аванс, в отличие от задатка, не является способом обеспечения исполнения обязательств.

В пункте 3 статьи 380 ГК записано следующее. В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное. А согласно пункту 4, если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429).

НЕ СОРВАЛАСЬ СДЕЛКА



Вот мы и подошли к ответу на первый вопрос. В случаях приобретения (или продажи) недвижимого имущества нередко имеет смысл заключать предварительный договор. Откроем статью 429 ГК. Вот ее основные положения. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение 6 месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора. Решение о понуждении принимает суд.

До этого дело может не дойти, если исполнение обязательства о заключении основного договора будет обеспечено задатком. Смотрим пункт 2 статьи 381 ГК: если за неисполнение договора ответственной сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственной сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Что же касается аванса, то независимо от того, какая из сторон ответственна за неисполнение обязательства, сторона, получившая аванс, обязана его вернуть.

Коротко подытожим сказанное. Предварительный договор купли-продажи земельного участка заключается между продавцом и покупателем для того, чтобы зафиксировать свои намерения совершить сделку. Данный документ есть смысл составить тогда, когда нет возможности оформить основную договоренность в настоящее время. Например, у покупателя в данный момент отсутствует требуемая сумма. Или у продавца пока не готовы все необходимые для оформления сделки документы.

Предварительное соглашение является способом закрепления согласия обеих сторон на совершение купли-продажи. При этом у продавца появляются гарантии, что вторая сторона не откажется от сделки, а у покупателя - что продавец не изменит условия соглашения.

Ю. ВОЛОХОВ,
юрист