

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС26-6651

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Аряшевой Юлии Александровны на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 апреля 2026 г. по делу № А56-53854/2025,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Иванов Андрей Олегович обратился в суд к индивидуальному предпринимателю Аряшевой Юлии Александровне с иском о взыскании 1 565 000 руб. невнесенного по предварительному договору купли-продажи от 9 августа 2024 г. задатка, 1 746 000 руб. штрафа, начисленного в связи с несвоевременным внесением задатка, и 359 177 руб. 46 коп. процентов, начисленных на сумму невнесенного задатка в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), с продолжением их начисления по день фактической уплаты долга.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 25 сентября 2025 г. исковые требования удовлетворил в части взыскания 1 746 000 руб. штрафа, в остальной части иска отказал.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 20 декабря 2025 г. отменил решение суда первой инстанции и отказ в иске полностью.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 10 апреля 2026 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Аряшева Ю.А., ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда, которым оставлено в силе решение суда первой инстанции.

Дело 7 августа 2026 г. истребовано из Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По смыслу части 1 статьи 291¹, части 7 статьи 291⁶, статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Аряшевой Ю.А. вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Иванов А.О. (продавец) и Аряшева Ю.А. (покупатель) 9 августа 2024 г. заключили предварительный договор купли-продажи нежилого помещения с условием о задатке (далее – договор).

Согласно пунктам 1.1, 1.2 договора стороны обязуются в срок до 1 ноября 2024 г. заключить договор купли-продажи нежилого помещения площадью 194 кв.м с кадастровым номером 78:32:0750101:1648, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 118 а, лит. У, пом. 17-Н. Стоимость помещения составляет 58 200 000 руб. (пункт 2.1 договора).

В соответствии с пунктом 1.6 договора и пунктом 1 приложения № 1 к договору продавец принял на себя обязательство в срок до подписания основного договора устранить имеющиеся в отчуждаемом помещении недостатки, а именно: затекание воды со стороны фасада, следствием чего является сырость во время сильных осадков.

Сторонами в целях обеспечения заключения в будущем основного договора согласована обязанность покупателя по внесению задатка в размере 10 % от цены помещения. Задаток вносится покупателем тремя платежами в следующем порядке: 2,5 % от цены помещения до 16 августа 2024 г., 2,5 % до 30 августа 2024 г. и 5 % до 30 сентября 2024 г. (пункт 2.4 договора).

Пунктом 2.7 договора установлено, что в случае нарушения покупателем срока и порядка оплаты задатка подлежит начислению штраф в размере 1% от цены договора за каждый факт нарушения.

Как указывает Иванов А.О., Аряшева Ю.А. допустила просрочку внесения всех частей задатка. Так, первую часть задатка покупатель внес 21 августа 2024 г., вторую часть – 5 февраля 2025 г., третья часть задатка в полном объеме не была внесена.

В связи с изложенным, по мнению Иванова А.О., он вправе требовать от Аряшевой Ю.А. доведения 1 565 000 руб. задатка по договору, уплаты 359 177 руб. 46 коп. процентов, начисленных на сумму невнесенного в срок задатка в соответствии со статьей 395 ГК РФ, а также 1 746 000 руб. штрафа, начисленного в соответствии с пунктом 2.7 договора.

Ссылаясь на данные обстоятельства, Иванов А.О. обратился в суд с настоящим иском.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 309, 310, 329, 330, 380, 381, 395, 401, 421, 429, 453 ГК РФ, удовлетворил иск в части взыскания с Аряшевой Ю.А. 1 746 000 руб. штрафа, сделав следующие выводы.

По состоянию на 1 ноября 2024 г. – дата, до которой стороны должны были заключить основной договор купли-продажи, ни один из контрагентов не выразил свою волю на заключение основного договора. В связи с этим обязательства сторон, возникшие из спорного договора, в том числе и обязательство по внесению задатка, прекратились на основании пункта 6 статьи 429 ГК РФ, поэтому требования Иванова А.О. о взыскании 1 565 000 руб. невнесенного задатка и начисленных на данную сумму процентов удовлетворению не подлежат.

Вместе с тем, поскольку Аряшева Ю.А. не представила доказательств внесения задатка в сроки, установленные в договоре, то есть трижды допустила просрочку исполнения своей обязанности по внесению задатка, а договором предусмотрено начисление штрафа в размере 1% от цены договора за каждое допущенное нарушение, с нее в пользу Иванова А.О. надлежит взыскать 1 746 000 руб. штрафа.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 20 декабря 2025 г. отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска в полном объеме. При этом суд руководствовался статьями 309, 310, 380, 381, 429 ГК РФ и исходил из следующего.

Согласно статье 329 ГК РФ задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательства и его основная цель – предотвратить неисполнение договора. Действующее законодательство не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (статья 429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон, связанные с заключением в будущем основного договора и применением при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения договора) обеспечительной функции задатка, установленной пунктом 2 статьи 381 ГК РФ: потеря задатка или его уплата в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора.

При решении вопроса о начислении штрафа за нарушение порядка и срока внесения задатка, предусмотренного предварительным договором, необходимо установить, в результате уклонения (отказа) какой из сторон предварительного договора не заключен основной договор.

По условиям приложения № 1 к договору продавец обязался до заключения основного договора устранить выявленные сторонами замечания в отношении состояния помещения; если замечания не устранены в срок до подписания основного договора, покупатель имеет право потребовать переноса даты подписания основного договора до момента устранения замечаний, обратиться к покупателю за самостоятельным устранением недостатков и соразмерным снижением цены договора.

Иванов А.О. не представил надлежащих и достоверных доказательств устранения замечаний и готовности объекта к продаже, о чем покупатель уведомил продавца и предложил подписать дополнительное соглашение в части продления срока подписания основного договора. Такое соглашение сторонами не заключено, а в дальнейшем продавец направил покупателю уведомление о расторжении договора. При этом договором не предусмотрена обязанность покупателя направлять продавцу проект основного договора.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание, что истец не обращался к Аряшевой Ю.А. с требованием о понуждении к заключению основного договора, не представил доказательств того, что основной договор не был заключен по вине покупателя или последний уклонялся от его заключения, не имеется правовых оснований для возложения на ответчика, недобросовестность действий которого не доказана, негативных последствий в виде уплаты штрафа по предварительному договору купли-продажи при незаключении основного договора по вине продавца.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 10 апреля 2026 г. отменил постановление апелляционного суда и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав следующее.

Спорный штраф является способом обеспечения исполнения обязательства Аряшевой Ю.А. по перечислению задатка в порядке и сроки, установленные договором, то есть самостоятельного гражданско-правового обязательства, отличного от обязательства заключить основной договор.

Неисполнение каждого из обозначенных обязательств влечет самостоятельную гражданско-правовую ответственность. Так, в соответствии с условиями договора следствием неисполнения стороной обязанности по заключению основного договора является оставление суммы задатка за продавцом или возвращение суммы задатка покупателю в зависимости от того, по чьей вине не заключен основной договор. Следствием же неисполнения обязанности по своевременному внесению задатка является начисление штрафа в установленном договором размере.

Вопреки выводам апелляционного суда, в настоящем деле не имеет юридического значения, поведение какой из сторон предварительного договора стало причиной незаключения основного договора.

Поскольку Аряшева Ю.А. допустила просрочку внесения задатка, суд первой инстанции пришел к верному выводу об обоснованности иска Иванова А.О. в части взыскания штрафа за данное нарушение.

В кассационной жалобе Аряшева Ю.А., ссылаясь на существенное нарушение судом округа норм материального и процессуального права, неправильное применение положений статей 1, 10, 328, 329, 330, 380, 381, 429 ГК РФ, просит отменить постановление окружного суда и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Заявитель считает, что по смыслу заключенного сторонами предварительного договора купли-продажи обязанность Аряшевой Ю.А. по внесению задатка является встречной по отношению к обязанности Иванова А.О. по устранению недостатков отчуждаемого им нежилого помещения.

Иванов А.О. указанные в приложении к договору № 1 недостатки не устранил, доказательства обратного им в материалы дела не представлены, вследствие чего Аряшева Ю.А. в соответствии с пунктом 2 статьи 328 ГК РФ и с учетом пункта 3 приложения № 1 к предварительному договору правомерно приостановила исполнение своей обязанности по внесению задатка, а следовательно, отсутствуют основания для начисления спорного штрафа.

Заявитель также полагает, что по смыслу статьи 429 ГК РФ предварительный договор заключается в целях предоставления контрагентам гарантии заключения в будущем основного договора. Обеспечительные платежи и штрафные санкции, предусмотренные предварительным договором, направлены на достижение именно указанной цели, поэтому совершение стороной действий, свидетельствующих об уклонении от заключения основного договора, влечет невозможность взыскания в пользу этой стороной санкций, установленных предварительным договором.

Поскольку Иванов А.О. не исполнил предусмотренную предварительным договором обязанность по устранению недостатков помещения, а впоследствии отказался от заключения основного договора, у истца отсутствуют основания не только требовать уплаты оставшейся части задатка и процентов (как правильно указали суды трех инстанций), но и уплаты штрафа за несвоевременное внесение задатка по предварительному договору (вывод суда апелляционной инстанции).

По мнению подателя жалобы, поведение Иванова А.О. является недобросовестным, поскольку оно направлено на извлечение имущественной выгоды из предварительного договора, обязательства по которому он не исполнял.

Приведенные в жалобе Аряшевой Ю.А. доводы о существенном нарушении окружным судом норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291⁶, статьей 291⁹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу индивидуального предпринимателя Аряшевой Юлии Александровны передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 28 октября 2026 года на 12 часов 15 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева