ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС26-6651

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва Дело № А56-53854/2025

Резолютивная часть определения объявлена 28 октября 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 9 ноября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Антоновой М.К. и Тютина Д.В.,

при участии представителей индивидуального предпринимателя Иванова Андрея Олеговича - Бойцова К.А. (доверенность от 4 декабря 2025 г.) и индивидуального предпринимателя Аряшевой Юлии Александровны - Савина Т.А. и Алоева М.Х. (доверенность от 15 октября 2026 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Аряшевой Юлии Александровны на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 апреля 2026 г. по делу № А56-53854/2025,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Иванов Андрей Олегович обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к индивидуальному предпринимателю Аряшевой Юлии Александровне 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. взыскал с ответчика 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 отказал 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 округа норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановление окружного суда, которым оставлено в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 7 октября 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Аряшевой Ю.А. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Иванов А.О., считая обжалуемый судебный акт законным и обоснованным, просит оставить его без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Аряшевой Ю.А. поддержали доводы жалобы, а представитель Иванова А.О. – доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291^{11} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291^{11} АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

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 – предварительный договор).

Согласно пунктам 1.1, 1.2 предварительного договора стороны обязались 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 предварительного договора и пунктом 1 приложения № 1 к нему продавец обязался 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. Недостатки подлежат устранению путем перекладки ливневой канализации.

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 уплаты задатка подлежит начислению штраф в размере 1% от цены договора за каждый факт нарушения.

Покупатель внесла первую часть задатка 21 августа 2024 г., вторую часть – 5 февраля 2025 г.

Иванов А.О., ссылаясь на допущенную Аряшевой Ю.А. просрочку внесения всех частей задатка и невнесение в надлежащем размере третьей части задатка, и полагая, что у него имеется право требовать довнесения 1 565 000 руб. задатка по предварительному договору, взыскания 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 предварительного договора, обратился в суд с настоящим иском.

Арбитражный суд первой инстанции, 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 предварительного 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 предварительном договоре, то есть трижды допустила просрочку исполнения своей обязанности по внесению задатка, при этом данным 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.

Апелляционный суд, отменяя решение суда и полностью отказывая Иванову А.О. в иске, 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, основная цель которого состоит в стимулировании должника исполнить обязательство надлежащим образом.

Действующее законодательство прямо предусматривает возможность обеспечения задатком исполнения возникшего из предварительного договора обязательства по заключению основного договора (пункт 4 статьи 380 ГК РФ). В таком случае в соответствии с пунктом 2 статьи 381 ГК РФ сторона, уклоняющаяся от заключения основного договора, теряет право на возврат внесенного ею задатка или у нее возникает обязанность возвратить задаток, полученный от другой стороны, в двойном размере.

Указанная обеспечительная цель задатка должна учитываться при решении вопроса о начислении штрафа за нарушение порядка и срока его внесения, в связи с чем установлению подлежит, в результате уклонения какой из сторон предварительного договора не был заключен основной договор.

Пунктом 1.6 предварительного договора и пунктом 1 приложения № 1 к договору на продавца возложена обязанность в срок до заключения основного договора, то есть до 1 ноября 2024 г. устранить установленные сторонами в указанном приложении недостатки помещения. Если замечания не устранены в срок до подписания основного договора, покупатель имеет право потребовать переноса даты подписания основного договора до момента устранения замечаний, а продавец может обратиться к покупателю с предложением о самостоятельном устранении им недостатков и соразмерном снижении цены договора (пункты 3, 4 приложения № 1 к договору).

Иванов А.О. не представил надлежащих доказательств устранения им указанных в приложении № 1 к предварительному договору недостатков, вследствие чего Аряшева Ю.А. предложила ему подписать дополнительное соглашение к этому договору о продлении срока подписания основного договора.

Однако такое соглашение сторонами не заключено, а в дальнейшем продавец направил покупателю уведомление о расторжении предварительного договора.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание, что Иванов А.О. 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 Аряшевой Ю.А. или она уклонялась 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.

Суд округа, отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение суда первой инстанции, указал следующее.

Спорный штраф является способом обеспечения исполнения обязательства Аряшевой Ю.А. по перечислению задатка в порядке и сроки, установленные предварительным 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 предварительного 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 в части взыскания штрафа за данное нарушение.

Иванов А.О. судебные акты в части отказа в иске о взыскании оставшейся суммы задатка и процентов за пользование чужими денежными средствами не обжаловал.

Между тем суды при рассмотрении требования Иванова А.О. в части взыскания спорного штрафа не учли следующее.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Аналогичное по своему существу регулирование применительно к обязательственному праву закреплено в пункте 3 статьи 307 ГК РФ, в соответствии с которым при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Абзацем 1 пункта 1 статьи 10 ГК РФ установлено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце 3 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление

Пленума № 25), при оценке действий сторон как добросовестных или недобросовестных, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела на основании статьи 65 АПК РФ выносит на обсуждение сторон обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (абзац 4 пункта 1 постановления Пленума № 25).

Если судом будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего недобросовестной стороне права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

При этом по смыслу изложенных норм права и разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума № 25, при оценке поведения стороны как добросовестного или недобросовестного во внимание должна приниматься вся совокупность обстоятельств соответствующего дела, в том числе: поведение стороны в рамках переговоров о заключении договора и в процессе исполнения принятых на себя договорных обязательств, которое должно учитывать права и законные интересы другой стороны, что предполагает, помимо прочего, оказание другой стороне необходимого содействия для достижения цели обязательства, а также сбалансированность сформулированных сторонами условий договора с учетом их переговорных возможностей.

В частности, не может быть признано добросовестным поведение лица, вступившего в договорные отношения без намерения исполнить принятые на себя обязательства, исключительно с целью привлечения другой стороны к ответственности.

Применительно к предварительному договору, цель которого по смыслу статьи 429 ГК РФ состоит в предоставлении контрагентам гарантии заключения в будущем основного договора, это означает, в том числе, недопустимость взыскания обеспечительных платежей и штрафных санкций, предусмотренных предварительным договором и направленных на достижение указанной цели, в пользу стороны, изначально не имевшей намерений по заключению основного договора и вступившей в соответствующие переговоры исключительно из расчета извлечения выгоды из своего поведения.

Поэтому нельзя признать обоснованным вывод суда округа о том, что для разрешения настоящего дела не имеет юридического значения, поведение

какой из сторон предварительного договора стало причиной незаключения основного договора.

Из материалов настоящего дела следует, что Иванов А.О., несмотря на многочисленные требования Аряшевой Ю.А., не представил доказательств исполнения предусмотренного предварительным договором обязательства по устранению недостатков отчуждаемого им помещения.

После истечения срока, в который подлежал заключению основной договор (1 ноября 2024 г.), Иванов А.О. способствовал сохранению сложившейся между сторонами неопределенности относительно статуса переговоров о заключении основного договора. Так, 7 ноября 2024 г. продавец направил покупателю письмо с исходящим номером 02/ИП, содержащее информацию об устранении им недостатков в помещении (без представления соответствующих доказательств), и письмо с исходящим номером 01/ИП, которым уведомил Аряшеву Ю.А. о расторжении предварительного договора в связи с невнесением задатка в полном объеме.

При этом в последующем стороны фактически продолжили ведение переговоров относительно заключения основного договора (что подтвердили представители истца и ответчика в судебном заседании Судебной коллегии), а 5 февраля 2025 г. Иванов А.О. принял от Аряшевой Ю.А. наличные денежные средства в счет оплаты задатка по предварительному договору в размере 1 750 000 руб., после чего письмом от 7 апреля 2025 г. направил ей досудебную претензию по настоящему делу.

Таким образом, Иванов А.О., с одной стороны, не приступил к исполнению возложенных на него предварительным договором обязательств, а с другой, спустя значительное время после истечения срока действия этого договора, отказываясь от заключения дополнительного соглашения о продлении указанного срока, вел переговоры с Аряшевой Ю.А. и принял от нее наличные денежные средства в счет оплаты задатка по предварительному договору.

Изложенные обстоятельства свидетельствует о том, что поведение Иванова А.О. является противоречивым и может свидетельствовать о направленности его действий на получение необоснованной выгоды в виде суммы задатка и штрафа по договору.

Имеющим значение для рассмотрения настоящего дела также является и то, что заключенный сторонами договор содержит диспропорциональное условие о последствиях незаключения основного договора по вине одной из сторон. Так, пунктом 2.3 договора установлено, что если за неисполнение предварительного договора ответственен покупатель, то задаток остается у продавца, если же за неисполнение договора ответственен продавец, то он обязан уплатить покупателю сумму задатка. Таким образом, стороны изменили установленное пунктом 2 статьи 381 ГК РФ правило, в соответствии с которым, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Само по себе такое условие предварительного договора не может быть признано ничтожным на основании пункта 2 статьи 168 ГК РФ, но подлежит

оценке в совокупности с последовавшими после заключения предварительного договора действиями Иванова А.О.

При этом Аряшева Ю.А. неоднократно уведомляла Иванова А.О. о своей готовности заключить основной договор, в том числе в письме от 7 ноября 2024 г. и в отзыве на претензию от 11 апреля 2025 г., а в настоящий момент Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривается дело № А56-65623/2026 по иску Аряшевой Ю.А. к Иванову А.О. о понуждении к заключению основного договора.

Вместе с тем суды при рассмотрении настоящего спора не дали оценку приведенной совокупности фактических обстоятельств дела применительно к пунктам 3, 4 статьи 1, пунктам 1, 2 статьи 10 и пункту 3 статьи 307 ГК РФ.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды в нарушение положений статьи 71 АПК РФ неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора в части взыскания штрафа, а также не исследовали надлежащим образом вопрос о добросовестности контрагентов, в связи с чем судебные акты на основании части 1 статьи 291^{11} АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, всесторонне и полно исследовать все обстоятельства, имеющие значение для разрешения спора, и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291^{11} - 291^{15} Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25 сентября 2025 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 апреля 2026 г. по делу № А56-53854/2025 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий И.Л. Грачева

Судьи М.К. Антонова

Д.В. Тютин