



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-307-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Марьина А.Н.,  
Горшкова В.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Данько Лидии Анатольевны к Кайдаш Ирине Евгеньевне о взыскании задолженности, по встречному иску Кайдаш Ирины Евгеньевны к Данько Лидии Анатольевне о взыскании денежных средств по кассационной жалобе Данько Лидии Анатольевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Данько Л.А., её представителей Коновалова В.В., Милешина Д.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Кайдаш И.Е. Липскую О.Н., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Данько Л.А. обратилась суд с иском к Кайдаш И.Е. о взыскании денежных средств, указав, что сторонами была достигнута договоренность о заключении договора купли-продажи жилого дома, нежилого помещения и двух земельных участков за 6 000 000 рублей, во исполнение которой ответчиком переданы истцу денежные средства в размере 3 500 000 рублей,

остальная часть денежных средств не передана, в связи с чем истец просил взыскать с ответчика задолженность в размере 2 500 000 рублей.

Кайдаш И.Е. обратилась со встречным иском к Данько Л.А. о взыскании денежных средств, ссылаясь на тот факт, что договор купли-продажи имущества сторонами не заключён, заинтересованность в покупке данного имущества отпала, в связи с чем уплаченные денежные средства подлежат возврату.

Решением Крыловского районного суда Краснодарского края от 19 марта 2024 г. первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г. решение районного суда отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Данько Л.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 7 августа 2025 г. указанная кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что между Данько Л.А. (продавец) и Кайдаш И.Е. (покупатель) состоялась договоренность о продаже по согласованной

сторонами цене за 6 000 000 руб. нежилого здания магазина с кадастровым номером [REDACTED], площадью 36,9 кв.м и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 202 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «Б», принадлежащих на праве собственности Данько Л.А., а также жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], площадью 52 м<sup>2</sup> и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1761 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «А», принадлежащих на праве собственности Данько Л.А., Горобец Д.М., Горобец И.М., Данько В.В., Данько Д.В. и Данько Д.В. (по 1/6 доли каждому).

16 мая 2023 г. между Данько В.В., Данько Л.А., действующей от своего имени и как законный представитель малолетних Данько Д.В. и Данько Д.В., Горобец Д.М. и Горобец И.М. (продавцы) и Кайдаш И.Е. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, в соответствии с пунктом 1 которого, продавцы обязались продать, а Кайдаш И.Е. обязалась купить жилой дом с пристройкой, площадью 52 м<sup>2</sup>, этажность: 1, кадастровый номер [REDACTED], и земельный участок из земель населенных пунктов – отдельно стоящие усадебные дома, площадью 1761 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «А».

Стоимость объектов составляет 2 000 000 рублей, из которых 600 000 рублей – стоимость земельного участка, 1 400 000 рублей – жилого дома (пункт 4 предварительного договора).

Согласно пункту 3 предварительного договора передача объектов недвижимости в собственность покупателя осуществляется после подписания основного договора купли-продажи, переход права по которому подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Оплата по договору производится после регистрации основного договора купли-продажи в срок до 16 августа 2023 г. (пункт 5 предварительного договора).

Пунктом 6 предварительного договора купли-продажи установлено, что основанной договор купли-продажи объектов недвижимости будет заключён в срок до 16 августа 2023 г.

Судом установлено, что согласно расписки от 23 мая 2023 г. Данько Л.А. получила от Кайдаш И.Е. задаток в размере 3 500 000 рублей и обязалась оформить объекты недвижимости (жилой дом и здание магазина) в собственность покупателя.

Кайдаш И.Е. обязалась выплатить остаток денежных средств за покупку объектов недвижимости, в том числе здание магазина, в размере 2 500 000 рублей до 31 августа 2023 г., подтвердив свои обязательства распиской от 23 мая 2023 г.

Вместе с тем до 16 августа 2023 г. в срок, установленный предварительным договором купли-продажи, основной договор купли-продажи объектов недвижимости не заключён.

17 ноября 2023 г. Кайдаш И.Е. направила в адрес Даньков Л.А. претензию о возврате денежных средств в размере 3 500 000 рублей, которая адресатом не получена.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 807, пунктом 2 статьи 808 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из подлинной долговой расписки от 23 мая 2023 г., согласно которой, ответчик Кайдаш И.Е. обязалась выплатить остаток долга в размере 2 500 000 рублей за покупку объектов недвижимости до 31 августа 2023 г., пришёл к выводу об удовлетворении первоначальных требований,

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суд первой инстанции пришёл к выводу, что ни предварительный договор, ни основной договор купли-продажи между сторонами не заключались. Двусторонний документ, содержащий сведения об объекте недвижимости, позволяющий определить его в качестве индивидуально-определённой вещи, сторонами не составлялся, как и обмен документами, в которых содержались бы все существенные условия договора и взаимные обязательства сторон, не произведён. Доказательств возникновения у ответчика, как определённого основного обязательства, так и дополнительного обеспеченного обязательства по задатку, в материалах дела не имеется. При этом договор не содержит условий об уплате другой стороне двойной суммы задатка, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка, что в том числе не позволяет сделать вывод об обеспечительном характере задатка.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований и удовлетворении встречных исковых требований, суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 401, 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу, что основной договор купли-продажи сторонами не заключён, переход права собственности на недвижимое имущество в собственность покупателя (Кайдаш И.Е.) не состоялся, в связи с чем оснований для взыскания в пользу Данько Л.А. денежных средств за проданное имущество не имеется.

Также суд апелляционной инстанции исходя из того, что доказательств обращения какой-либо из сторон с требованиями о понуждении к заключению основного договора купли-продажи не представлено, при этом участники предварительного договора не приступили к его исполнению, срок

предварительного договора истёк, пришёл к выводу о том, что стороны утратили интерес в заключении основного договора, в связи с чем денежные средства, уплаченные в качестве задатка, подлежат возврату покупателю Кайдаш И.Е.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (пункт 1).

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (пункт 2).

В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счёт причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 настоящей статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (пункт 3).

Согласно пункту 1 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416 данного кодекса) задаток должен быть возвращён.

В соответствии с пунктом 2 той же статьи, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Суд апелляционной инстанции, посчитал, что уплаченная Кайдаш И.Е. Данько Л.А. денежная сумма является задатком, однако произвёл взыскание задатка с продавца в однократном размере, при этом не обосновав его размер применительно к приведённой норме права и не установив ответственность Данько Л.А. за неисполнение договора.

В силу положений пункта 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Судом установлено, что договор купли-продажи нежилого здания магазина с кадастровым номером [REDACTED], площадью 36,9 м<sup>2</sup> и

земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 202 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «Б», принадлежащих на праве собственности Данько Л.А., а также жилого дома с кадастровым номером [REDACTED], площадью 52 м<sup>2</sup> и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 1761 м<sup>2</sup>, расположенных по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «А», принадлежащих на праве собственности Данько Л.А., Горобец Д.М., Горобец И.М., Данько В.В., Данько Д.В. и Данько Д.В. (по 1/6 доли каждому) между Данько Л.А. и Кайдаш И.Е. не заключался.

Выводы суда первой инстанции о том, что договор купли-продажи жилого дома с пристройкой, площадью 52 м<sup>2</sup>, этажность: 1, кадастровый номер [REDACTED], и земельного участка из земель населённых пунктов – отдельно стоящие усадебные дома, площадью 1761 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером [REDACTED], по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] «А» от 16 мая 2023 г., поименованный сторонами как предварительный, согласно вышеназванной норме права фактически является договором купли-продажи с условием о предварительной оплате, при этом объекты недвижимости, в том числе здание магазина, находились в фактическом владении покупателя, судом апелляционной инстанции не опровергнуты.

Между тем, из представленных сторонами расписок, согласно которых Данько Л.А. получила от Кайдаш И.Е. денежные средства в размере 3 500 000 рублей с встречным обязательством оформления документов на дом и магазин, а Кайдаш И.Е. обязалась отдать долг за покупку дома и магазина, следует, что между сторонами по делу возникли правоотношения в отношении имущества, не указанного в договоре от 16 мая 2023 г.

На основании оценки указанных обстоятельств суд первой инстанции, исходя из расписок, из текста написанных сторонами в споре, пришёл к выводу о наличии между ними заёмно-долговых правоотношений, возникших из достигнутого сторонами соглашения о купле-продаже недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 818 Гражданского кодекса Российской Федерации по соглашению сторон долг, возникший из купли-продажи, аренды или иного основания, может быть заменён заёмным обязательством.

Согласно пункту 2 этой же статьи замена долга заёмным обязательством осуществляется с соблюдением требований о новации (статья 414) и совершается в форме, предусмотренной для заключения договора займа (статья 808).

Как разъяснено в пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о

прекращении обязательств», по соглашению сторон долг, возникший из договоров купли-продажи, аренды или иного основания, включая обязательства из неосновательного обогащения, причинения вреда имуществу или возврата полученного по недействительной сделке, может быть заменён заемным обязательством (пункт 1 статьи 818 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данное разъяснение судом апелляционной инстанции учтено не было, что привело к неправильному разрешению спора.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Пунктом 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При толковании условий договора в силу абзаца первого статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учётом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из её незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Толкование договора не

должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Значение условия договора устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учётом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела не учтены, в связи с чем, ввиду совершения покупателем предварительной оплаты по данному договору, передачи продавцом недвижимого имущества и комплектов ключей от него покупателю, пользование последним данным имуществом, вывод суда апелляционной инстанции о несовершении ни одной из сторон действий направленных на заключение основного договора, в течении срока, установленного для его заключения, что свидетельствует об утрате интереса сторон в заключении основного договора, в силу чего по истечении указанного срока обязательство по заключению основного договора прекращается, не может быть признан правильным.

В настоящем споре суду апелляционной инстанции надлежало выяснить состав сторон по заключённому договору купли-продажи с привлечением заинтересованных лиц к участию в деле, характер фактически возникших между сторонами правоотношений с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств, что сделано не было.

Между тем согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела суд обязан исследовать по существу фактические обстоятельства и не вправе ограничиваться лишь формальным исследованием условий применения правовых норм, поскольку иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закреплённое частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации, оказалось бы существенно ущемлённым (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 июля 2007 г. № 10-П).

С учётом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства,

подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям определение суда апелляционной инстанции не отвечает.

Таким образом, судом апелляционной инстанции при постановлении судебных актов допущено неправильное применение норм материального права и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и постановление кассационного суда общей юрисдикции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 октября 2024 г., и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2025 г., а также определение Крыловского районного суда Краснодарского края от 19 мая 2025 г. о взыскании судебных расходов отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

