



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 48-КГ26-13-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,
судей Асташова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Рустановой
Нурии Уразаевны, Рустанова Гафура Маратовича к Моисеевой Елене
Игоревне, Моисееву Сергею Владимировичу о возврате суммы задатка,
взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами

по кассационной жалобе Моисеева Сергея Владимировича на решение
Калининского районного суда г. Челябинска от 10 марта 2025 г.,
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам
Челябинского областного суда от 26 июня 2025 г. и определение судебной
коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей
юрисдикции от 19 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации
Назаренко Т.Н., выслушав представителя Моисеевой Е.И., Моисеева С.В. –
Калетина И.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы,
руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального

кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Рустанова Н.У., Рустанов Г.М. с учетом уточненных исковых требований обратились в суд с иском к Моисеевой Е.И., Моисееву С.В. о возврате суммы задатка, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, указывая на то, что 21 июня 2024 г. между Моисеевой Е.И., Моисеевым С.В. (цедент) и Рустановой Н.У. (цессионарий) заключен предварительный договор уступки права требования (цессии) с условием задатка, по которому Моисеева Е.И., Моисеев С.В. обязались уступить, а Рустанова Н.У. – принять права и обязанности по основному договору в отношении квартиры [REDACTED] общей площадью 34,17 кв. м, находящейся на [REDACTED] этаже дома, расположенного в границах ул. [REDACTED] [REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED]. В пункте 2 названного выше договора предусмотрено, что цессионарий передает цеденту денежные средства в размере 150 000 руб. в качестве задатка при подписании договора. Стороны приняли на себя обязательства заключить основной договор в срок до 31 июля 2024 г., однако в указанный срок основной договор заключен не был, уведомлений о готовности его заключить ими друг другу не направлялось, вследствие чего обязательства по предварительному договору прекратились. При заключении предварительного договора Рустанова Н.У. действовала добросовестно и рассчитывала на ранее одобренные условия льготной ипотеки, о чем сообщила ответчикам, однако банк в выдаче ипотечного кредита отказал. Другие банки также приняли отрицательные решения.

Решением Калининского районного суда г. Челябинска от 10 марта 2025 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 26 июня 2025 г. решение суда

первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2025 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Моисеев С.В. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 9 июля 2026 г. кассационная жалоба с делом передана 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 21 июня 2024 г. между Моисеевой Е.И., Моисеевым С.В. (цедент) и Рустановой Н.У. (цессионарий) был заключен предварительный договор уступки права

требования (цессии) с условием задатка (далее – предварительный договор), по условиям которого стороны обязуются заключить основной договор уступки права требования (далее – основной договор) до 31 июля 2024 г. на следующих условиях: цедент обязуется уступить, а цессионарий – принять права и обязанности по основному договору в отношении квартиры [REDACTED] общей площадью 34,17 кв. м, находящейся на [REDACTED] этаже дома, расположенного в границах ул. [REDACTED]

[REDACTED], на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] (далее – квартира) за 4 020 000 руб.

Договором цессии предусмотрено, что оплата производится следующим образом: денежная сумма в размере 150 000 руб. передается цессионарием цеденту за счет собственных средств в день подписания данного договора и является задатком, денежная сумма в размере 3 870 000 руб. подлежит уплате за счет собственных и кредитных средств в день подписания основного договора уступки права требования. Указанная сумма является фиксированной и изменению не подлежит (пункт 2 предварительного договора).

В случае расторжения договора по вине цессионария денежные средства, уплаченные цеденту в день подписания настоящего договора в размере 150 000 руб., являются задатком и не подлежат возврату. В случае расторжения договора по вине цедента денежные средства, уплаченные цеденту, подлежат возврату цессионарию в двойном размере (пункт 9 предварительного договора).

Также 21 июня 2024 г. между Моисеевым С.В. и Тухватуллиной Э.Ж., действующей в качестве представителя Рустанова Г.М., было заключено соглашение о задатке – предусматривалось внесение задатка в размере 150 000 руб. по предстоящей сделке в отношении квартиры.

В соответствии с распиской от 21 июня 2024 г. денежные средства в сумме 150 000 руб. Рустановой Н.У. были выплачены Моисееву С.В.

Рустанова Н.У., Рустанов Г.М. обращались в различные банки с

заявками на оформление ипотечного (льготного) кредита, в предоставлении такого кредита им было отказано (отказы ПАО «Совкомбанк» по заявке Рустанова Г.М. от 24 июля 2024 г. и по заявке Рустановой Н.У. от 25 июля 2024 г., отказы АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) от 12 ноября 2024 г. и АО «Банк ДОМ.РФ» от 20 ноября 2024 г. по обращениям Рустанова Г.М.).

19 августа 2024 г. представитель Рустановой Н.У. – Дубиков И.Г. предъявил Моисееву С.В. требование (претензию) о возврате задатка, в котором указано, что, поскольку стороны не направляли друг другу уведомлений о готовности заключить основной договор, обязательства по предварительному договору прекращены. Из ответа Моисеева С.В., Моисеевой Е.И. на приведенное выше требование (претензию) следует, что намерения по заключению основного договора не подтверждены только со стороны Рустановых, в то время как сами Моисеевы по-прежнему готовы выполнить условия предварительного договора цессии с условием задатка. В связи с этим ответчики сообщили об отказе возвратить полученную сумму задатка.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что основной договор не был заключен по независящим от сторон обстоятельствам (ввиду отказов банка в выдаче истцам кредита и в отсутствие вины истцов), вследствие чего счел, что выплаченная в качестве задатка денежная сумма подлежит возврату. Ссылаясь на уклонение ответчиков от возврата суммы задатка истцам, суд первой инстанции взыскал с них в пользу истцов проценты за пользование чужими денежными средствами.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, дополнительно указав на то, что отказ банка в предоставлении кредитных средств является существенным обстоятельством, препятствующим заключению основного договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции оставила решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В абзаце первом статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться в том числе задатком.

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 (пункт 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

Согласно пункту 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Из приведенных нормативных положений следует, что обязательства должны исполняться надлежащим образом. При этом задаток – это один из

способов обеспечения исполнения обязательств, который по своей правовой природе сводится к установлению неблагоприятных для лица последствий материального характера при ненадлежащем исполнении им своего обязательства. Также законом определен перечень случаев, при которых уплаченный задаток подлежит возвращению: прекращение обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон; невозможность исполнения обязательства (статья 416 Гражданского кодекса Российской Федерации); вина стороны, получившей задаток, в неисполнении обязательства.

Обжалуемые судебные постановления указанным требованиям закона не соответствуют.

Так, выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что основной договор не был заключен по независящим от сторон обстоятельствам (ввиду отказов банка в выдаче истцам кредита и в отсутствие вины истцов), носят ошибочный характер.

Согласно пункту 1 статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

В пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств») разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность стороны прекращается в силу объективной невозможности исполнения, наступившей после возникновения обязательства и имеющей неустранимый (постоянный) характер, если эта сторона не несет риск наступления таких обстоятельств.

По смыслу статьи 416 Гражданского кодекса Российской Федерации,

невозможность исполнения является объективной, когда по обстоятельствам, не зависящим от воли или действий должника, у него отсутствует возможность в соответствии с законом или договором исполнить обязательство как лично, так и с привлечением к исполнению третьих лиц (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств»).

Невозможность исполнения обязательства наступает в случае, если действие, являющееся содержанием обязательства, объективно не может быть совершено ни одним лицом (пункт 21 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.).

Однако в нарушение требований пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суждения судов о том, что отказ банков в выдаче истцам кредита по льготной программе семейной ипотеки, в том числе ввиду изменения условий кредитования, является независящим от воли сторон обстоятельством, исключающим возможность исполнения обязательства, ссылками на какие-либо доказательства в судебных постановлениях не подтверждены.

Пунктом 2 предварительного договора определено, что денежная сумма в размере 3 870 000 руб. подлежит уплате за счет собственных и кредитных средств в день подписания основного договора уступки права требования.

Исходя из буквального толкования условий предварительного договора, предусмотрена возможность использования истцами как кредитных, так и собственных денежных средств для внесения платы по договору. Кроме этого, в условиях предварительного договора не закреплён конкретный вид кредитного договора, на основании которого истцы могли бы получить требуемые денежные средства. Соответственно, обстоятельства, связанные с отказом банков в предоставлении истцам

именно ипотечного кредита, не свидетельствуют о наличии объективной невозможности исполнения истцами возникших обязательств по предварительному договору.

Абзацем первым статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Толкование договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Однако суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований части 1 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации какой-либо правовой оценки приведенным выше условиям предварительного договора не дали, положения норм гражданского законодательства о толковании договора при разрешении настоящего спора не применили.

Из дела видно, что от заключения основного договора на согласованных в предварительном договоре условиях сторона ответчика не уклонялась, напротив, именно истцы инициировали обращение с претензией, в которой указывали на прекращение обязательств по предварительному договору, в то время как ответчики в ответе на их претензию сообщили о готовности заключить основной договор даже за пределами установленного предварительным договором срока.

Судами не было установлено, что между истцами и ответчиками имело место заключение какого-либо соглашения о прекращении обязательств по предварительному договору.

Факт наличия вины ответчиков в неисполнении обязательства в ходе судебного разбирательства судами первой и апелляционной инстанций также не был установлен.

Согласно пункту 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из смысла приведенных выше положений статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших незаключение основного договора, предполагается, пока не доказано иное. В силу этого освобождение стороны предварительного договора от ответственности за незаключение основного договора возможно, если этой стороной согласно положениям статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

Вопреки требованиям процессуального закона каких-либо доказательств, свидетельствующих об отсутствии вины стороны истца в нарушении условий предварительного договора, в ходе судебного разбирательства представлено не было.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций в судебных постановлениях фактически не установили наличия какого-либо из перечисленных в статье 381 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований, позволяющих взыскать уплаченный задаток со стороны ответчика.

Взыскание судами первой и апелляционной инстанций с ответчиков суммы полученного ими задатка, притом что за неисполнение договора ответственной сторона, давшая задаток, правомерным не является. Ввиду этого обжалуемые судебные постановления законными признаны быть не могут.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Исходя из изложенного, допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Моисеева С.В., в связи с чем решение суда первой инстанции, апелляционное определение суда апелляционной инстанции и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что во исполнение задач гражданского судопроизводства, определенных статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и в соответствии с принципом процессуальной экономии для наиболее правильного и быстрого рассмотрения настоящего дела в целях максимально эффективной защиты прав и интересов всех причастных к спору лиц подлежат отмене апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 26 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2025 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует

разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 26 июня 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи