

ПИСЬМЕННЫЙ ПРАВОВОЙ РАЗБОР

1. Краткая постановка вопроса

Покупатель передал продавцу денежную сумму (задаток) по расписке, содержащей обязательство продавца заключить договор купли-продажи квартиры в течение 20 календарных дней по согласованной цене, реквизиты сторон, предмет (адрес и кадастровый номер) и условие о возврате задатка при отказе банка в ипотеке при условии своевременного обращения покупателя. Покупатель получил одобрение в Банке-1, тогда как Банк-2 по результатам независимой оценки выявил расхождение площади квартиры между ЕГРН и техническим паспортом и требует устранения расхождения, которое продавец не исправляет; срок расписки истекает. Требуется установить: (1) квалификацию суммы (задаток либо аванс); (2) является ли расписка предварительным договором и возможно ли понуждение продавца к заключению основного договора; (3) чья вина в незаключении договора и влечёт ли она возврат либо удвоение задатка; (4) какие конкретные действия надлежит предпринять покупателю с учётом того, что часть расхождений возникла на стороне продавца.

2. Правовая природа расписки и переданной суммы

2.1. Общие положения о задатке

Согласно п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признаётся 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**. Соглашение о задатке независимо от суммы должно быть совершено в письменной форме (п. 2 ст. 380 ГК РФ). При сомнении в том, является ли уплаченная сумма задатком, в частности при несоблюдении письменной формы, она считается **авансом**, если не доказано иное (п. 3 ст. 380 ГК РФ).

Принципиально важна норма п. 4 ст. 380 ГК РФ (введена Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ): 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)**. Это

означает, что с 2015 года конструкция «задаток по предварительному договору» прямо узаконена, и расписка, фиксирующая обязательство заключить основной договор, может обеспечиваться задатком.

2.2. Является ли расписка предварительным договором (ст. 429 ГК РФ)

Предварительным договором стороны обязуются заключить в будущем основной договор на условиях, предусмотренных предварительным (п. 1 ст. 429 ГК РФ). В редакции, действующей с 01.06.2015, 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 (п. 3 ст. 429 ГК РФ).

Версия А. Расписка является предварительным договором. Указанная расписка содержит все данные, позволяющие установить предмет (адрес и кадастровый номер квартиры), цену, срок (20 календарных дней) и прямо фиксирует обязательство продавца заключить договор купли-продажи. Этого достаточно для квалификации документа как предварительного договора купли-продажи недвижимости по смыслу п. 3 ст. 429, ст. 554, 555 ГК РФ. После реформы 2015 года требование о включении в предварительный договор «всех существенных условий» основного договора снято — достаточно предмета и условий, согласование которых потребовала сторона.

Версия В. Расписка является только соглашением о задатке. Если суд сочтёт, что документ лишь фиксирует факт передачи денег и намерение сторон, но не содержит полноценных обязательств сторон по заключению договора, расписка квалифицируется как соглашение о задатке (п. 1, 2 ст. 380 ГК РФ). В этом случае задаток обеспечивает исполнение будущего основного договора, но не создаёт обязательства его заключить.

Версия С. Смешанный документ. Наиболее реалистичная квалификация: расписка одновременно является и соглашением о задатке, и предварительным договором (документ содержит и обязанность заключить основной договор, и условие об обеспечительном платеже). Пункт 4 ст. 380 ГК РФ прямо допускает такое сочетание.

Различие последствий: - при варианте А/С покупатель может требовать понуждения к заключению основного договора (см. раздел 4); - при варианте В понуждение невозможно, а судьба задатка определяется общими правилами ст. 381 ГК РФ.

2.3. Проблема формы: подписан ли документ обеими сторонами

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма не установлена — в письменной; несоблюдение правил о форме влечёт **ничтожность** (п. 2 ст. 429 ГК РФ). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме **путём составления одного документа, подписанного сторонами** (ст. 550 ГК РФ).

Отсюда — ключевой риск: если расписка подписана **только продавцом** (что типично для расписок о получении денег), возникает вопрос о соблюдении формы предварительного договора купли-продажи недвижимости. Судебная практика по этому вопросу **неоднородна**:

- **Позиция 1 (строгая).** Документ, подписанный лишь одной стороной, не соответствует ст. 429 п. 2 и ст. 550 ГК РФ, а потому не может считаться предварительным договором купли-продажи недвижимости. Применяется, если покупатель не подписывал документ и не выразил волю в иной форме.
- **Позиция 2 (гибкая).** Если покупатель принял документ, действовал на его основании (обратился в банки, предоставил документы, внёс платежи), суды признают волю сторон согласованной и квалифицируют документ как предварительный договор либо как соглашение о задатке. Применяется при доказанном акцепте поведения.

Следует также учитывать п. 2 ст. 434 ГК РФ: письменная форма считается соблюденной при составлении одного документа, подписанного сторонами, **равно как и при обмене документами** (в том числе электронными). Поэтому если есть переписка сторон, подтверждающая согласование условий, форма может быть признана соблюденной.

2.4. Задаток или аванс

Если письменная форма соглашения о задатке соблюдена и документ подписан уполномоченным лицом, действует **презумпция задатка** (п. 1, 2 ст. 380 ГК РФ). Суд при сомнении квалифицирует сумму как **аванс** (п. 3 ст. 380 ГК РФ), но бремя доказывания иного распределяется, в том числе с учётом фактического поведения сторон.

Практический вывод по разделу 2. 1. Расписка с **высокой вероятностью** квалифицируется как предварительный договор + соглашение о задатке (варианты А/С), поскольку содержит предмет, цену и срок. 2. Уязвимое место — **форма** (подписи сторон). Если расписка подписана только продавцом, покупателю следует собрать доказательства акцепта (переписка, обращение в банки, действия продавца). 3. При отсутствии надлежащего соглашения о задатке сумма, скорее всего, будет признана **авансом**, подлежащим возврату

в любом случае (кроме случаев, когда возврат аванса не предусмотрен договором). Это **упрощает** позицию покупателя по возврату денег, но лишает его права на двойную сумму по ст. 381 ГК РФ.

3. Последствия незаключения основного договора

3.1. Прекращение обязательств по п. 6 ст. 429 ГК РФ

Согласно п. 6 ст. 429 ГК РФ обязательства из предварительного договора прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключён либо одна из сторон не направит другой стороне **предложение заключить этот договор**.

Из этой нормы следуют два практических следствия: 1. **Даже если основной договор не заключён, обязательства сохраняются**, если хотя бы одна сторона до истечения срока направила другой письменное предложение заключить основной договор. 2. Истечение срока расписки **автоматически не «обнуляет»** ситуацию; решающее значение имеет, было ли направлено предложение и кто уклонялся.

Поэтому критично **направить продавцу предложение заключить основной договор до истечения 20-дневного срока** (то есть сегодня/завтра), иначе обязательства прекратятся.

3.2. Условие о возврате задатка по расписке: наступило ли оно

Расписка предусматривает возврат задатка при **отказе банка** в ипотеке при условии своевременного обращения покупателя и предоставления документов. В рассматриваемой ситуации: - **Банк-1 одобрил ипотеку** — отказа нет; - **Банк-2 не отказал**, а требует устранения расхождений в документах продавца — это не «отказ», а отложенное решение.

Вывод: условие о возврате задатка по расписке **не наступило**. Покупатель **не может** завтра требовать возврата задатка, ссылаясь на отказ банка. Ссылаться на п. 1 ст. 381 (возврат при прекращении обязательства по соглашению либо вследствие невозможности) также затруднительно: сделка возможна с Банком-1, а значит, невозможность исполнения (ст. 416 ГК РФ) отсутствует.

3.3. Применение ст. 381 ГК РФ: чья вина

Пункт 1 ст. 381 ГК РФ: при прекращении обязательства до начала исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416)

здаток должен быть возвращён. Пункт 2 ст. 381 ГК РФ: если за неисполнение договора ответственна сторона, **давшая** задаток, он остаётся у другой стороны; если ответственна сторона, **получившая** задаток, она уплачивает другой стороне **двойную сумму задатка**; сверх того сторона, ответственная за неисполнение, возмещает убытки с зачётом суммы задатка, если иное не предусмотрено договором.

Таким образом, судьба задатка определяется **виной** стороны. Возможные сценарии: - **Вина продавца** (не устраняет расхождения, чем препятствует одобрению ипотеки) → покупатель вправе требовать **двойную сумму задатка** и возмещения убытков. - **Вина покупателя** (отказывается от сделки при одобрении Банка-1) → задаток **остаётся у продавца**. - **Отсутствие вины / невозможность** → **возврат** задатка (п. 1 ст. 381).

4. Понуждение продавца к заключению основного договора

4.1. Основания (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ)

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения п. 4 ст. 445 ГК РФ. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено **в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства** по заключению договора. При разногласиях по условиям основного договора они определяются судом, а основной договор считается заключённым с момента вступления решения суда в законную силу (п. 5 ст. 429 ГК РФ).

4.2. Уклонение продавца или объективные препятствия

Понуждение возможно при **необоснованном уклонении** стороны. Здесь ключевой вопрос: является ли фактическое бездействие продавца (неустранение расхождения площади между ЕГРН и техпаспортом) уклонением.

Версия «продавец уклоняется». Продавец обязан передать товар, свободный от недостатков и с надлежащими документами. Расхождение площади в правоустанавливающих документах — недостаток, препятствующий сделке; бездействие по его устранению при наличии срока есть **уклонение** от исполнения обязательства, влекущее применение п. 5 ст. 429 и п. 4 ст. 445 ГК РФ.

Версия «объективных препятствий нет у продавца — они у покупателя».

Банк-1 одобрил ипотеку, а значит, покупатель может заключить основной договор. Настойчивое требование покупателя закрыть сделку именно через Банк-2 — это его **личный выбор**, не создающий обязанностей для продавца. В таком случае уклонения продавца нет.

4.3. Шестимесячный срок

Покупатель вправе обратиться с требованием о понуждении **в течение шести месяцев** с момента неисполнения обязательства по заключению договора (то есть с даты, когда договор должен был быть заключён). Пропуск срока влечёт отказ в понуждении.

4.4. Требование об устранении расхождений в документах

Прямого права требовать от продавца «привести документы в соответствие» расписка не устанавливает. Однако покупатель может: - Увязать устранение расхождений с исполнением продавцом его обязательства заключить основной договор (поскольку надлежащий объект — условие сделки); - Потребовать через суд понуждения к заключению основного договора, **обусловив** это устранением расхождений (суд может указать условия договора).

Практический вывод по разделу 4. 1. Понуждение продавца к заключению основного договора возможно **только** при доказанном необоснованном уклонении продавца. 2. Приоритетный для покупателя путь — предварительное **письменное предложение** продавцу заключить основной договор (для сохранения обязательств по п. 6 ст. 429 ГК РФ). 3. Если продавец бездействует, это фиксируется и используется как доказательство уклонения.

5. Разбор вины сторон

5.1. Позиция «вина продавца»

Документальное расхождение площади между ЕГРН и техническим паспортом находится **в сфере ответственности продавца**: именно он обязан обеспечить соответствие объекта и документов, а также своевременно их исправить. Покупатель своевременно обратился в банки и предоставил документы (что подтверждается одобрением Банка-1). Продавец же не приступил к устранению расхождения, чем заблокировал одобрение Банка-2 и, следовательно, заключение договора. При такой позиции: - применяется п. 2 ст. 381 ГК РФ → **двойная сумма задатка** и возмещение убытков (ст. 393 ГК

РФ); - возможна ст. 406 ГК РФ (просрочка кредитора), если действия продавца создали препятствия исполнению покупателем обязательств.

5.2. Позиция «вина покупателя»

Банк-1 одобрил ипотеку и готов к сделке. Покупатель отказывается закрывать сделку через Банк-1, настаивая на Банке-2. Расписка не содержит указания на конкретный банк, но и не даёт покупателю права выбирать банк в ущерб продавцу при уже одобренном кредите. Если суд сочтёт, что покупатель **необоснованно уклоняется** от заключения договора, применяется п. 2 ст. 381 ГК РФ → задаток **остаётся у продавца**.

Дополнительный аргумент в пользу этой версии: условие возврата задатка сформулировано через «отказ банка», а не через «неодобрение конкретного банка»; поскольку ни один банк не отказал, риск в выборе банка лежит на покупателе.

5.3. Позиция «отсутствие вины / невозможность»

Если суд сочтёт, что сделка не может состояться по объективным причинам (расхождение в документах, устранение которого требует времени, превышающего срок), это может быть квалифицировано как **невозможность исполнения** (ст. 416 ГК РФ) → задаток подлежит возврату (п. 1 ст. 381 ГК РФ). Однако расхождение площадей в ЕГРН и техпаспорте **устранимо**, поэтому «истинной» невозможности нет; скорее, это временное препятствие.

5.4. Смешанная вина (ст. 404 ГК РФ)

Если суд усмотрит вклад обеих сторон (продавец не устраняет документы; покупатель настаивает на Банке-2 вместо одобренного Банка-1), возможно применение ст. 404 ГК РФ — уменьшение размера ответственности должника. Однако **правила ст. 404 ГК РФ прямо не распространены на ст. 381 ГК РФ**; тем не менее суды иногда учитывают обоюдное поведение сторон при квалификации «вины» по ст. 381.

Практический вывод по разделу 5. 1. Наиболее вероятная позиция — **вина продавца**, поскольку расхождения в документах объекта лежат на продавце, а покупатель действовал добросовестно (два банка, своевременные документы). 2. Однако покупателю **не следует категорически отказываться** от Банка-1: это может быть расценено как его собственная вина и лишит права на двойной задаток. 3. Идеальный сценарий: заявить продавцу о готовности заключить договор **через Банк-2 при условии**

устранения расхождений в срок, параллельно **сохранив возможность** закрыть сделку через Банк-1.

6. Практические действия покупателя

6.1. Немедленные действия (сегодня/завтра)

1. **Направить продавцу письменное предложение заключить основной договор** на условиях расписки (сохраняет обязательства по п. 6 ст. 429 ГК РФ). Способ направления должен обеспечивать доказуемость (ценное письмо с описью вложения, курьерская доставка с уведомлением, направление через нотариуса, а также направление юридически значимого сообщения в порядке ст. 165.1 ГК РФ — например, на согласованный адрес из расписки).
2. В том же документе **изложить требование об устранении расхождения площади между ЕГРН и техническим паспортом** в конкретный срок (например, 5–7 рабочих дней), указав, что иначе покупатель будет считать продавца **уклоняющимся** от заключения договора, со всеми последствиями ст. 381 ГК РФ.
3. **Зафиксировать факт бездействия продавца** (например, повторное уведомление, отсутствие ответа, отсутствие действий в Росреестре/БТИ).

6.2. Соглашение о продлении сроков (ст. 450–453 ГК РФ)

Наиболее надёжный способ — **заключить с продавцом письменное соглашение**, которым: - продлевается срок заключения основного договора; - устанавливается конкретный срок устранения расхождений; - определяется, что необоснованное бездействие продавца квалифицируется как уклонение.

Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Изменение договора вступает в силу с момента заключения соглашения (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Если продавец отказывается продлевать срок — **зафиксировать отказ** письменно, это доказательство уклонения.

6.3. Письменное требование к продавцу

Рекомендуемая структура документа: - ссылка на расписку (реквизиты, дата); - перечень обязательств сторон; - ссылка на п. 1, 2 ст. 380, п. 1, 3, 4 ст. 429 ГК РФ; - указание на выявленное расхождение и обязанность продавца его

устранить; - требование: устранить расхождение в срок N, заключить основной договор в срок M; - предупреждение о применении **п. 2 ст. 381 ГК РФ** (двойная сумма задатка и убытки) при бездействии; - требование копий документов, подтверждающих устранение расхождений.

6.4. Альтернатива: закрытие сделки через Банк-1

Учитывая, что Банк-1 одобрил ипотеку, покупателю следует рассмотреть вариант **заключения основного договора через Банк-1**. Это лишает продавца аргумента о вине покупателя и создаёт дополнительную доказательную базу добросовестности покупателя, если впоследствии возникнет спор о возврате задатка (или его удвоении).

6.5. Требование о возврате задатка или двойного задатка

- Если продавец откажется устранять расхождения и заключать договор → покупатель вправе требовать **возврата** задатка (при отсутствии вины покупателя) либо, при доказанности вины продавца, **двойной суммы задатка** и убытков (п. 2 ст. 381, ст. 393 ГК РФ).
- Если сумма по расписке будет квалифицирована как **аванс** (п. 3 ст. 380 ГК РФ), подлежит возврату в полном объёме независимо от вины.
- «Вернуть задаток завтра» по расписке **юридически невозможно**: условие о возврате (отказ банка) не наступило. Притязание на возврат возникает из факта **уклонения продавца** и подлежит защите в судебном порядке, если продавец откажется добровольно.

6.6. Судебный путь

- Иск о **понууждении** к заключению основного договора — в течение 6 месяцев с момента неисполнения (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ).
- Иск о **взыскании двойной суммы задатка** и убытков (п. 2 ст. 381, ст. 393 ГК РФ).
- Иск о **возврате аванса** (если задаток не подтверждён).
- Требование о **возмещении убытков** (ст. 15, 393 ГК РФ) — дополнительно к задатку, с зачётом его суммы.

Ключевые доказательства: расписка; переписка сторон; документы банков об одобрении Банка-1; отчёт об оценке и требование Банка-2; документы, подтверждающие своевременное предоставление покупателем документов; доказательства неустранения продавцом расхождений.

7. Практический вывод по каждой версии

Версия	Квалификация	Возможные действия покупателя	Риск
А. Расписка = предварительный договор	Сделка обеспечена задатком; применимы п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ	Понуждение продавца; при вине продавца — двойной задаток	Риск формы (подписи сторон); сложность доказывания уклонения
В. Расписка = только соглашение о задатке	Задаток обеспечивает основной договор, но не обязывает его заключить	Возврат задатка (при отсутствии вины покупателя) либо по ст. 381	Нет понуждения; возврат зависит от квалификации вины
С. Смешанный документ	Сочетание задатка и предварительного договора	Все вышеперечисленные инструменты	Совпадает с версией А
Д. Аванс	Возврат в полном объёме по п. 3 ст. 380 ГК РФ	Требование возврата аванса	Утрата права на двойной задаток
Е. Вина продавца	—	Двойной задаток + убытки	Возражения продавца о выборе покупателем Банка-2
Ф. Вина покупателя	—	Задаток остаётся у продавца	Отсутствие возврата
Г. Отсутствие вины	—	Возврат задатка (ст. 381 п. 1)	Требуется доказать невозможность исполнения

Итоговая рекомендация: в ближайший день направить продавцу письменное предложение заключить основной договор с параллельным требованием устранить расхождение площади и предупреждением о применении ст. 381 ГК РФ; немедленно заключить соглашение о продлении

срока и об устранении расхождений, а при отказе продавца — фиксировать уклонение, готовить иск о взыскании двойной суммы задатка (либо возврата аванса) и убытков, сохранив при этом возможность закрыть сделку через Банк-1.

8. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ст. 10, 15, 165.1, 309, 310, 328, 393, 401, 404, 406, 416, 424, 429, 429.1, 434, 445, 450, 452, 453, 380, 381.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ст. 550, 554, 555, 549.
3. Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (введение п. 4 ст. 380, ст. 429.1, новая редакция п. 3, 5 ст. 429 ГК РФ).
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части обеспечения обязательств, связанных с ипотекой).
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (в части толкования условий предварительного договора и порядка понуждения).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (в части возмещения убытков).
7. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (разъяснения о предварительных договорах в сфере недвижимости).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части порядка исправления расхождений в сведениях ЕГРН).
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в части подготовки технического плана/паспорта).
10. Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 № 353-ФЗ (в части прав заёмщика, применимых к ипотечному кредитованию).

Настоящий документ подготовлен по результатам анализа предоставленной правовой базы и носит информационно-аналитический характер;

окончательная квалификация фактических обстоятельств (в том числе подписантов расписки, наличия переписки сторон и фактических действий продавца) требует оценки судом.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]