Для юристов – суперпрофи

ИИ-помощник. Глубокий поиск

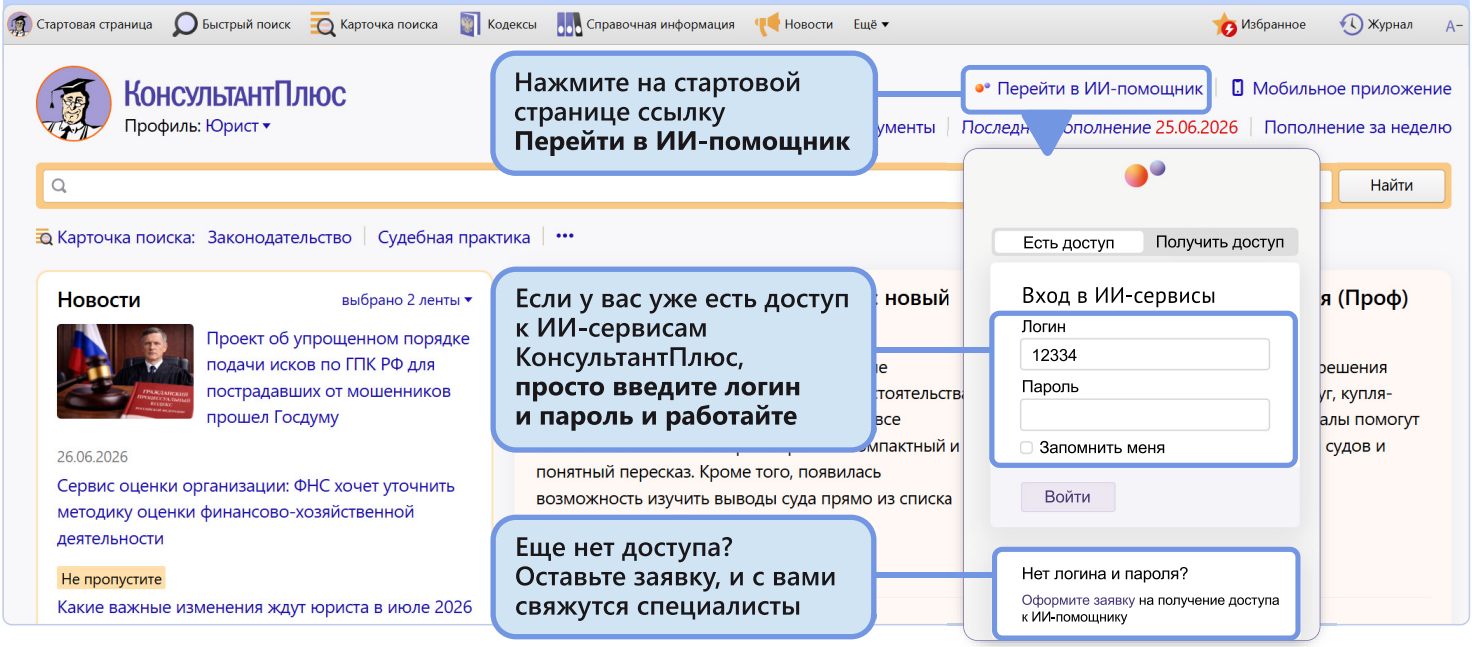
Новый сервис на основе искусственного интеллекта от КонсультантПлюс

https://ai.conslegal.ru/

Что умеет **ИИ-помощник. Глубокий поиск**

- **ответит** на сложные правовые и налоговые вопросы
- **подготовит** развернутый анализ со ссылками на судебную практику и НПА
- **подберет** судебную практику
- **даст рекомендации** по оптимальным действиям

НОВОЕ! **Легкий переход в ИИ-помощник** прямо из системы КонсультантПлюс



Условия доступа уточняйте в вашем сервисном центре

КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

consultant.ru

Как работает **Глубокий поиск**

Дает ответ **структурированый по разделам**

Резюме - краткий ответ на вопрос

Правовые основания - анализ НПА и судебной практики. Рассмотрены подходы в судебной практике, выделены позиции. Есть краткие описания решений (суть спора, позиция суда, мотивировка, итог)

Правовой анализ - оценка перспектив разрешения спора, прогноз доводов и контраргументов сторон, список необходимых доказательств

Рекомендации – практические советы для защиты интересов

Например: Какой размер предварительного платежа (в соотношении к общей цене) признается судами «существенной частью» цены имущества для целей переквалификации предварительного договора в договор купли-продажи с условием о предварительной оплате в смысле абз. 3 п. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49? В ответе ссылайся только на решения Арбитражных судов, составь сравнительную таблицу с номерами дел, процентами, существенный/несущественный

В РЕЗЮМЕ дается краткий ответ на вопрос, со ссылками на НПА и судебную практику

1. РЕЗЮМЕ

Судебная практика арбитражных судов не устанавливает единого числового по… целей переквалификации предварительного договора в основной договор купли-продажи с предварительной оплатой (абз. 3 п. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49). Существенность определяется судом как оценочная категория с учётом не только арифметического соотношения платежа к цене, но и правовой природы платежа (аванс, обеспечительный платёж, задаток), условий его возвратности, общей структуры договора и последующего поведения сторон. По анализу практики: платежи до 20 % включительно устойчиво признаются несущественными; платежи от 50 % и выше — существенными; диапазон 30–40 % является «серой зоной», где исход зависит от иных обстоятельств дела.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ содержат список НПА и судебной практики по вашему вопросу. По ссылкам можно перейти в систему КонсультантПлюс и посмотреть документы

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ

2.1. Правовые нормы

Ст. 429 ГК РФ — определяет предварительный договор как обязательство зак… договор порождает лишь обязанность заключить основной договор, но не обя… применяется как «точка отсечения»: если договор переквалифицирован, прави…

Абз. 3 п. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 — ключевое разъяснение: предварительный договор, устанавливающий обязанность покупателя до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную её часть, квалифицируется как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Именно этот критерий — «существенная часть цены» — является предметом анализа.

П. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 — содержит аналогичное разъяснение применительно к будущей недвижимости. Используется судами наряду с п. 23 Постановления № 49 как дополнительная правовая основа для переквалификации.

Ст. 431 ГК РФ — толкование договора. Суды обязаны оценивать не только формальное наименование платежа, но и его экономическую суть, системную связь с другими условиями договора, последующее поведение сторон.

Ст. 487 ГК РФ — предварительная оплата товара. Применяется к договору после его переквалификации из предварительного в основной с условием о предоплате.

2.2. Судебная практика

Сравнительная таблица

ИИ проанализировал судебные решения и составил сравнительную таблицу

№	Судебный акт	Дело	Платёж / Цена	%	Квалификация
1	Постановление АС Центрального округа от 07.05.2026	А23-2169/2024	12 млн (договор) / 25 млн (факт) из 220 млн	5,5% / 11,5%	**Несущественный**
2	Определение ВС РФ от 27.06.2017	А27-11187/2016	3 млн из 25,09 млн	~12%	**Несущественный**
3	Постановление АС Западно-Сибирского округа от 18.05.2023	А45-18800/2022	10% от стоимости	10%	**Несущественный**
4	Постановление АС Западно-Сибирского округа от 19.12.2024	А27-22477/2023	20% (обеспечительный платёж)	20%	**Несущественный**
5	Постановление 17 ААС от 28.06.2022	А50-12332/2021	25 млн из 63 млн	~39,7%	**Несущественный**

6	Постановление 21 ААС от 18.06.2024	А83-16217/2021	6,6 млн из 17,7 млн	~37,3%	**Существенный**
7	Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 17.07.2024	А58-1419/2021	50% стоимости	50%	**Существенный**
8	Постановление 12 ААС от 29.08.2024	А12-1983/2018	100% стоимости	100%	**Существенный**
9	Постановление АС Дальневосточного округа от 30.06.2025	А51-10478/2023	2/3 задаток + остаток до передачи	100%	**Существенный**

Позиция 1: Платёж признан несущественным (договор остаётся предва

Приведены разные позиции судов и краткие резюме споров

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 07.05.2026 по дел

- **Суть спора:** Покупатель требовал штраф и неустойку по предварительному договору купли-продажи имущественного комплекса (цена — 220 млн руб.). Суд первой инстанции переквалифицировал договор в основной, апелляция и кассация — отменили.
- **Позиция суда:** «Размер авансового платежа, определенный сторонами в размере 12 000 000 руб. (5,5% от цены сделки), равно как и фактически уплаченная по предварительному договору сумма в размере 25 000 000 руб., верно признана судом несущественной и не может рассматриваться как установление обязанности приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить полную цену недвижимого имущества или существенную ее часть.»
- **Мотивировка:** Предварительный договор содержал прямое указание на необходимость заключения основного договора; предмет основного договора не был окончательно согласован.
- **Итог:** Отказ в иске покупателю; 11,5% — несущественный платёж.

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.12.2024 по делу № А27-22477/2023

- **Суть спора:** Покупатель требовал передачи недвижимости и регистрации перехода права собственности на основании предварительного договора с обеспечительным платежом 20%.
- Позиция суда: «Внесение обеспечительного платежа в 20% от общей стоимости имущества нельзя рассматривать как установление обязанности приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить полную цену недвижимого имущества или существенную ее часть.»
- Мотивировка: Обеспечительный платёж не является ни авансом, ни задатком; приобретает значение оплаты только после заключения основного договора; обязанность по оплате наступает лишь при заключении основного договора.
- Итог: Отказ в иске; 20% в форме обеспечительного платежа — несущественный.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2022 по делу № А50-12332/2021

- **Суть спора:** Оспаривание договора купли-продажи. Суд анализировал, являлся ли предварительный договор (аванс 25 млн из 63 млн, ~39,7%) основным.
- **Позиция суда:** «Аванс в размере 25 000 000 руб., признан судом не составляющим значительную часть общей цены имущества равной 63 000 000 руб. Очевидно, что существенная часть стоимости недвижимого имущества, должна представлять ее большую часть.»
- Мотивировка: Суд учёл: (1) договор предусматривал возврат аванса при незаключении основного договора; (2) стороны заключили дополнительное соглашение об обязательствах при невозврате аванса; (3) переписка подтверждала предварительный характер. Аванс фактически возвращён.
- Итог: ~39,7% — несущественный; существенная часть «должна представлять большую часть» цены.

Позиция 2: Платёж признан существенным (договор переквалифицирован в основной)

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.07.2024 по делу № А58-1419/2021

- **Суть спора:** Покупатель требовал признания предварительных договоров основными и обязания передать имущество. Оплата 50% произведена до заключения основных договоров.
- **Позиция суда:** «В договорах от 30.11.2016 N 07-07/322, 07-07/323 стороны достигли соглашения об оплате 50% стоимости имущества до 31.12.2016, то есть до заключения основных договоров купли-продажи... С учетом данных обстоятельств суды правомерно квалифицировали спорные договоры как основные договоры купли-продажи.»
- **Мотивировка:** 50% стоимости оплачено до заключения основного договора; стороны в протоколе разногласий к договору аренды согласовали зачёт арендной платы в счёт оплаты.
- **Итог:** Иск удовлетворён; 50% — существенный платёж.

Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 18.06.2024 по делу № А83-16217/2021

- **Суть спора:** Понуждение к заключению договора купли-продажи. По одному объекту оплачено ~37,3% (6,6 млн из 17,7 млн), по другому — ~31,5% (850 тыс. из 2,7 млн).
- **Позиция суда:** «Предварительные договоры купли-продажи устанавливают обязанность ООО "АСК" и Сафронова А.Н. до заключения основного договора уплатить существенную цену продаваемого недвижимого имущества.»
- **Мотивировка:** Платежи квалифицированы как оплата «в счет цены выкупаемого недвижимого имущества»; суд учёл, что платежи осуществлялись именно как часть покупной цены, а не как обеспечение.
- **Итог:** Переквалификация произведена; ~31–37% — существенный платёж.

3. ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

Проведен ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ судебной практики и сделаны общие выводы по ней

Ключевые закономерности

Анализ арбитражной практики позволяет выделить три зоны:

Зона уверенной несущественности (до 20% включительно). Все арбитражные суды единообразно признают платежи в размере до 20% от цены имущества несущественными. Это подтверждается делами № А23-2169/2024 (5,5–11,5%), № А27-11187/2016 (12%), № А 45-18800/2022 (10%), № А27-22477/2023 (20%). Ни в одном из выявленных арбитражных дел платёж до 20% не признан существенным.

Зона уверенной существенности (от 50% и выше). Платежи в размере 50% и более от цены устойчиво квалифицируются как существенная часть цены. Это следует из дел № А58-1419/2021 (50%), № А12-1983/2018 (100%), № А51-10478/2023 (100%). При 50% и более суды не анализируют дополнительные обстоятельства — сам размер является достаточным основанием.

«Серая зона» (20–50%). Диапазон 30–40% демонстрирует противоречивую практику: по делу № А83-16217/2021 платежи в 31–37% признаны существенными, тогда как по делу № А50-12332/2021 аванс в ~39,7% признан несущественным. Это объясняется тем, что суды в данном диапазоне принимают во внимание дополнительные факторы.

Факторы, влияющие на квалификацию помимо процента

Практика показывает, что суды учитывают не только арифметическое соотношение, но и следующие обстоятельства:

1. **Правовая природа платежа.** Обеспечительный платёж (ст. 381.1 ГК РФ), подлежащий возврату при незаключении основного договора, с меньшей вероятностью будет признан «оплатой цены» (дело № А27-22477/2023 — 20% обеспечительного платежа не признан существенным). Аванс, засчитываемый в цену без условия о возврате, напротив, тяготеет к существенности.

2. **Условие о возвратности.** Если договор предусматривает обязанность продавца вернуть платёж при незаключении основного договора, суды склонны квалифицировать его как обеспечение, а не как предоплату (дело № А50-12332/2021 — ~39,7% с условием о возврате признан несущественным).

3. **Формулировка обязанности в договоре.** Если обязанность оплаты привязана к заключению основного договора (а не существует самостоятельно), суды менее склонны к переквалификации (дело № А27-22477/2023).

4. **Степень согласованности предмета основного договора.** При несогласованном предмете основного договора суды склонны сохранять предварительную квалификацию (дело № А23-2169/2024).

5. **Последующее поведение сторон.** Переписка, фактическая передача имущества, заключение дополнительных соглашений — всё это учитывается при определении действительной воли сторон (ст. 431 ГК РФ).

Риски и ограничения

- Отсутствие нормативно установленного порога существенности создаёт правовую неопределённость в диапазоне 20–50%.
- Квалификация одного и того же процента может различаться в зависимости от округа и конкретных обстоятельств дела.
- Формулировка «существенная часть должна представлять большую часть» (дело № А50-12332/2021) не является общепринятой — в деле № А83-16217/2021 ~37% признаны существенными.
- Переквалификация предварительного договора влечёт кардинально иные правовые последствия: вместо обязанности заключить основной договор возникает обязанность передать вещь и зарегистрировать переход права.

Прогноз для практических целей

При структурировании предварительного договора: если цель — сохранить предварительный характер, размер платежа целесообразно устанавливать не более 10–15% с чёткой квалификацией как обеспечительного платежа, подлежащего возврату. Если цель — обеспечить возможность переквалификации, платёж следует устанавливать от 50% и выше с формулировкой «в счёт оплаты цены имущества». Диапазон 20–50% создаёт зону правовой неопределённости, исход в которой зависит от совокупности дополнительных факторов.

4. РЕКОМЕНДАЦИИ

Даны практические рекомендации, как действовать

При подготовке правовой позиции по переквалификации предварительного д… процентное соотношение платежа к цене, но и его правовую природу, условия … поведение сторон. Для усиления позиции о переквалификации необходимо доказать: (1) платёж составляет существенную часть цены (ориентир — от 50%); (2) платёж по своей природе является оплатой, а не обеспечением; (3) платёж не подлежит возврату при незаключении основного договора. Для защиты от переквалификации — акцентировать внимание на обеспечительной природе платежа, наличии условия о возврате, незначительности размера и несогласованности предмета основного договора.

Все сервисы КонсультантПлюс на основе ИИ

ИИ-помощник. Задать вопрос

ИИ-помощник. Глубокий поиск

ИИ-помощник. Проверка договоров