

## Договор займа как договор купли-продажи



**Для кого (для каких случаев):** Пробовали скрестить договоры займа и продажи. Не вышло.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Цена вопроса:** Около 8 миллионов рублей.

**Схема ситуации:** Дяденька и Тётенька были Индивидуальными Предпринимателями. Дяденька выдал Тётеньке заём почти на 8 миллионов рублей. Но в договоре займа Дяденька записал, что вернуть его Тётенька должна не деньгами, а своей недвижимостью. Через какое-то время Тётенька заём вернула, но деньгами – кинула их Дяденьке на счёт. Дяденька, на тот момент, не возражал. Был, правда, ещё один нюанс в этой ситуации. Дяденька и Тётенька были тогда друг другу мужем и женой. И Дяденька настолько доверял Тётеньке (а как иначе!), что выдал ей электронный ключ и пароль для доступа к своему расчётному счёту. Но потом отношения испортились. Доверие исчезло.

И Дяденька пошёл в суд и там заявил, что Тётенька заём ему не вернула. Используя доверительные семейные отношения и доступ к расчётному счёту Дяденьки, коварная Тётенька сначала вернула заём ему на расчётный счёт. А потом эти деньги с его расчётного счёта перечислила в разные стороны. Вроде как, чуть ли не ограбила Дяденьку. Так что заём не возвращён и Дяденька требует, по договору займа, вернуть ему не деньги, а перечисленную там недвижимость Тётеньки.

Суд подумал-подумал и решил, что Дяденька прав. Но Тётенька пошла в вышестоящую судебную инстанцию и доказала, что деньги с расчётного счёта Дяденьки были перечислены не куда попало, а строго контрагентам Дяденьки по бизнесу. Так что деньги Дяденьки пошли в дело, а не были украдены. Стало быть, заём возвращён и спорить не о чем.

Но Дяденька не унялся. Он в очередном суде заявил, что на самом деле это был не договор займа, а договор купли-продажи недвижимости. Просто он так хитро был составлен и замаскирован под договор займа. Поэтому пусть Тётенька вернёт ему заём недвижимостью – как и было указано в договоре займа. Нам денег не надо – жилплощадь давай!

Тут суды «выпали в осадок» и послали всех куда подальше. Суды заявили, что 1) Дяденька и Тётенька всех запутали своими противоречиями; 2) Договоры займа – они только про деньги и никакой недвижимости там быть не может; 3) Договоры купли-продажи недвижимости обычно содержат конкретные суммы по недвижимости – у вас их нет. Поэтому, граждане, ваш договор – это и не договор займа, и не договор купли-продажи недвижимости, а какая-то туманность. Так что – идите все отсюда.

**Выводы и Возможные проблемы:** Не надо выделываться. Хочешь дать заём – пиши в договоре про деньги. Хочешь недвижимость купить – пиши в договоре про неё и цену указывай.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Договор займа как договор купли-продажи».

**Где посмотреть документы:** КонсультантПлюс, Судебная Практика: [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 20.12.2019 N Ф09-8897/18 ПО ДЕЛУ N А50-12099/2018](#)

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно