

**Сарвас Ольга Николаевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Договор купли-продажи недвижимости: проблемы правоприменительной практики**

**Аннотация.** В статье рассматриваются актуальные проблемы купли-продажи недвижимости, проводится анализ актуальных материалов судебной практики и актов органов высшей судебной власти, дается характеристика и приводятся основания разрешения дел, связанных с договором купли-продажи недвижимости при наличии споров. Также приводятся примеры конкретных судебных споров, связанных с договором купли-продажи недвижимости.

**Ключевые слова:** договор купли-продажи недвижимости, правовое регулирование, гражданские правоотношения, судебная практика

Сделки купли-продажи недвижимости должны проходить обязательную регистрацию у компетентного органа, после чего право собственности переходит от продавца к покупателю. На основании определенных критериев, регистрационный орган имеет право остановить процесс государственной регистрации собственности и даже отклонить его, уведомив об этом заявителя соответствующим образом. Если заявитель не согласен с таким решением, он может обратиться за его оспариванием в судебные инстанции. Эти положения регламентируются ст. 26, 27, пунктами 5, 6, 12 ст. 29 Закона № 218-ФЗ, пунктами 1-3 Приложения № 1 к Приказу Росреестра от 26 ноября 2021 года № П/0546 [2], а также частью 3 ст. 14 Закона № 449-ФЗ [1]. Однако, нередко возникают ситуации, когда несмотря на добросовестность покупателя, продавец препятствует осуществлению государственной регистрации

перехода прав на жилую недвижимость, о чем свидетельствуют материалы судебной практики [7].

Учитывая конституционно закрепленное право на жилище, нюансы сделок купли-продажи жилых объектов детально устанавливаются как Гражданским кодексом РФ, так и прочими законодательными и нормативными актами. Недобросовестность сторон относительно исполнения обязательств по договору нередко выступает в качестве основной проблемы заключения и исполнения договора купли-продажи жилой недвижимости.

Когда приобретают жилое помещение, покупатели часто сталкиваются с трудностями, связанными с наличием проживающих там людей. Очень важно при заключении сделки уточнить список лиц, которые имеют право пользоваться жильем после его перехода к новому владельцу, включая их права на приобретаемую недвижимость. К таким лицам могут относиться: жители, зарегистрированные в адресе на момент приватизации, не являющиеся владельцами, лица, которые проживают вместе с арендатором, включая арендатора по договору аренды, получатели ренты по договору о пожизненном содержании с иждивением, лица, которые наследуют право пользования жильем в соответствии с завещанием, те, кто ведет общее хозяйство или являются членами семьи владельца.

Определенная группа людей должна заключить соглашение с владельцем или быть зарегистрирована на постоянной основе в этой квартире. При покупке жилого имущества важно учитывать, что если в нем проживают несовершеннолетние, то для продажи требуется разрешение от органов опеки и попечительства. В договоре о трансфере собственности, где проживают дети, должны быть отражены все детали этой ситуации, а также условия передачи права собственности. При этом на практике нередко возникают достаточно сложные случаи, связанные с выселением предыдущих владельцев или иных лиц, проживающих на территории жилой собственности, выступающей предметом договора купли-продажи или признанием такой сделки недействительной. В судебной практике часто встречаются случаи оспаривания сделок с недвижимостью, когда владелец, осуществлявший сделку, не мог адекватно оценить свои действия и контролировать их вследствие психических

расстройств, возрастных ограничений и наличия таких проблем как алкоголизм и наркотическая зависимость, в результате чего даже честные и добросовестные покупатели несли ущерб, невзирая на действительность заселения и выполнение прочих договорных обязанностей. Так, суд признал, что договор купли-продажи квартиры, который был заключён между Афанасьевым А.В. и Соболевой Т.Н., недействителен, и постановил вернуть квартиру в собственность Афанасьеву ввиду наличия у него заболевания, вследствие которого он не обладал возможностью осознавать последствия своих действий [9].

Нередко на практике возникают такие ситуации, когда жилое помещение находится под определенными обременениями, тем не менее, продавец данного имущества не указывает на них в рамках договора, и покупатель узнает о наличии таких обременений уже после фактического исполнения договора. Приобретая недвижимость, покупатели часто сталкиваются с тем, что на имущество могут быть наложены определённые ограничения. Такие ограничения, включая ипотеку, арест, аренду или сервитут, должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Согласно ч. ст. 26. Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в случае наличия правовых обременений на собственность, регистрирующий орган имеет право отказать в регистрации права на недвижимость. Так, по одному из дел, суд постановил удовлетворить иск о снятии ареста с квартиры, опираясь на следующие основания. В соответствии с пунктом 94 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 года № 25 [6] толкование пункта 2 ст. 174.1 ГК РФ указывает, что сделка, выполненная вопреки установленному судебным органом или исполнителем запрету на распоряжение активами должника, особенно с учетом потенциального взыскания на данные активы, признается законной. Однако это не мешает кредитору или другому уполномоченному лицу использовать свои права в отношении такого имущества, в том числе через инициирование процесса принудительного исполнения в отношении данного имущества (согласно ст. 334, 348, 349 ГК РФ). В ситуации, когда арестованное имущество переходит к лицу, которое не имело и не должно было иметь информацию об аресте (то есть, к добросовестному

покупателю), возникает правовой повод для освобождения данного имущества от ареста, независимо от того, произошла ли такая сделка до или после вступления в законную силу судебного решения [9].

Когда сделки осуществляются третьими лицами на основе фальсифицированных документов, они признаются недействительными с момента их исполнения и не влекут за собой юридических последствий. В приведенном примере сделка, проведенная в нарушение закона и с незаконной целью, должна рассматриваться в контексте норм гражданского права. Согласно пункту 1 ст. 1, пункту 3 ст. 166 и пункту 2 ст. 168 ГК РФ, иск о применении последствий недействительности сделки основывается на положениях ст. 10 и пунктах 1 или 2 ст. 168 ГК РФ. В современном обществе мошенничество в секторе недвижимости является распространенной проблемой. Это широко распространенный феномен, который может коснуться любой стороны соглашения о покупке и продаже недвижимости [10].

В практическом применении случаются сложности при регистрации сделок с недвижимостью, особенно когда одна из участвующих сторон скончалась. Согласно ч. 3 ст. 433 ГК РФ, договор купли-продажи жилья, который был нотариально заверен, но не зарегистрирован в правоохранительных органах, считается таковым, который не был вовсе заключен. В результате, недействительная сделка не способна вызывать правовые последствия, как это указано в ч.1 ст. 165 ГК РФ. Положения, изложенные в ч. 3 ст. 165 ГК РФ, не применяются к такой ситуации, поскольку они касаются отказа стороны от регистрации сделки, а не прекращения ее правоспособности. Таким образом, если лицо, имеющее право, больше не существует, то и уклоняться от регистрации уже некому. Если после кончины лица, продавшего недвижимость, и фактического заключения сделки, покупатель столкнется с отказом в ее официальной регистрации, он имеет право инициировать судебный процесс с целью закрепления за собой права владения. В таком случае, на основании вердикта суда, будет зарегистрировано право собственности на имя покупателя (но не сама сделка). Однако, нередко факт смерти собственника имущества сопровождается неправомерными действиями.

Исследование судебных решений показало, что существуют определенные основания для того, чтобы признать сделку по купле-продаже жилой недвижимости недействительной, что влечет за собой применение последствий такой недействительности, в частности нередко такие ситуации связаны с непосредственным материальным положением одной из сторон, банкротством и другими схожими аспектами. В их числе указываются следующие ситуации:

1. Оспариваемая сделка совершена в период подозрительности, предусмотренный п. 2 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства оплаты квартиры и дальнейшего использования должником полученных денежных средств не представлены [3].

2. Отчуждение помещения произведено на безвозмездной основе, оспариваемая сделка повлекла уменьшение активов должника, конкурсной массы либо ущемление интересов кредиторов.

3. Сделки совершены с целью вывода ликвидного имущества должника при наличии неисполненных обязательств перед кредитором. В результате их заключения произошло уменьшение размера имущества должника.

4. Спорное имущество находилось в собственности у иного лица. Апелляционный суд фактически рассмотрел вопрос о действительности цепочки сделок по отчуждению имущества должника, о чем финансовый управляющий не заявлял в суде первой инстанции, в связи с чем необходимо рассмотреть вопрос о наличии оснований для перехода к рассмотрению дела по правилам суда [4].

5. Доказано совершение сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, другая сторона сделки – знала об указанной цели должника к моменту ее совершения.

6. Финансовый управляющий представил доказательства совершения оспариваемых сделок по заниженной цене. При заключении договоров стороны преследовали цель причинения вреда должнику или кредиторам [5].

Что касается предмета договора - жилого помещения, то оно может быть использовано исключительно по своему предназначению, а именно для проживания людей, без учета того, кто является его владельцем. Отличительной

чертой жилой недвижимости является то, что ее целевое назначение не подлежит изменению, в отличие от других сделок купли-продажи недвижимости.

Таким образом, в результате анализа материалов судебной практики по договору купли-продажи жилой недвижимости был выявлен ряд существенных правовых проблем, связанных с данным видом сделок, к которым следует отнести недобросовестность сторон при регистрации перехода права собственности на жилое имущество от продавца к покупателю, проблемы связанные с проживанием и правами других лиц в отношении недвижимого жилого имущества, которые не являются его собственниками, фальсификация документов, как самого договора, так и доверенности на осуществление сделок с недвижимостью от лица собственника.

### Литература

1. Федеральный закон от 04.08.2023 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

2. Приказ Росреестра от 26.11.2021 № П/0546 (ред. от 27.07.2022) «Об утверждении порядка и способов направления уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уведомлений об отказе в государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также форм таких уведомлений и требований к формату таких уведомлений в электронной форме» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2022 № 66943) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2021 № 301-ЭС21- 24718 по делу № А43-29523/2020 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Определение Верховного Суда РФ от 04.06.2021 № 301-ЭС21- 7948 по делу № А43-12647/2020// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2020 № 5-КГ20-38 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

7. Решение Приморского районного суда г. Новороссийска от 24 ноября 2017 года. Дело № 2-2933/2017 1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

8. Решение Советского районного суда г. Липецка от 2 октября 2017 года. Дело № 2- 3638/2017 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

9. Решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 13 ноября 2017 года. Дело № 2-2142/2017// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

10. Решение Норильского городского суда (Красноярский край) от 30 ноября 2017 года. Дело № 2-1257/2017 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

@ Бюллетень магистратуры №2