

Седых Алексей Николаевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Последствия нарушения договора купли-продажи недвижимости
сторонами договора**

Аннотация. В связи с увеличением оборота недвижимого имущества в экономической сфере общества и специфики объектов недвижимости представляется целесообразным углубленное изучение правоотношений, вытекающих из договора купли-продажи недвижимости. В статье рассматриваются проблемы, посвященные анализу последствий нарушения договора купли-продажи недвижимости сторонами договора.

Ключевые слова: договор купли-продажи, недвижимость, сделка, собственность.

При невыполнении договорных обязательств существенным вопросом является ответственность сторон. В частности, ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости возникает в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств. Юридическое определение договора купли-продажи недвижимого имущества устанавливает обязанность продавца предоставить в собственность покупателя земельный участок, здание, строение, квартиру или иное недвижимое имущество (статья 549 ГК РФ), т.е. основная обязанность продавца – передать указанный в договоре купли-продажи объект недвижимости. Последствия передачи продавцом покупателю недвижимости ненадлежащего качества изложены в ст. 557 ГК РФ [1]. В соответствии со ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, которая не соответствует положениям договора о качестве,

должны применяться правила ст. 475 ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя требовать заменить товар ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору в связи с тем, что недвижимость является определенно-родовой вещью. В ст. 475 ГК РФ имеются положения о правах покупателя в случае, если продавец передал недвижимое имущество ненадлежащего качества, то есть с недостатками, которые не были отражены в договоре купли-продажи [1]. Таким образом, покупатель может по своему усмотрению потребовать: соразмерное снижение покупной цены переданного недвижимого имущества; безвозмездное устранение выявленных недостатков недвижимого имущества в разумные сроки; возмещение собственных затрат на устранение недостатков проданной недвижимости. В случае выявления существенных недостатков недвижимости покупатель на основании п. 2 ст. 475 ГК РФ имеет право отказаться от выполнения договора купли-продажи и (или) потребовать от другой стороны возврата уплаченной за недвижимость суммы [1].

Таким образом, покупателю предоставляется право выбора соответствующего способа защиты нарушенного права: потребовать фактической передачи оплаченного товара или потребовать возврата денежных средств, которые были переданы как предоплата, с каким требованием покупатель и обратился по данному гражданскому делу.

Также к основным обязанностям продавца относится передача объекта свободным от прав третьих лиц (ст. 460 ГК РФ). Права третьих лиц могут возникать из правоотношений сервитута, возникшего еще до передачи собственности, или из правоотношений обязательного характера, например, прав арендатора. Кроме того, недвижимость, находящаяся в долевой собственности, должна продаваться с согласия других владельцев долей. В ином случае продажа недвижимости с нарушением данного требования может быть признана ничтожной [3, с. 11-14]. Таким образом, права третьих лиц, перечисленные в ст. 460 ГК РФ, представляют собой некие обременения имущественных прав, которые не лишают покупателя приобретенных

имущественных прав, но в определенной степени напрямую ограничивают владение, пользование и распоряжение имуществом. Если права третьих лиц распространяются на недвижимое имущество, которые являются предметом сделки, то указанное имущество может быть изъято у покупателя по требованию третьих лиц в судебном порядке.

Когда к покупателю предъявляют требование в судебном порядке об изъятии приобретенного имущества, он должен привлечь продавца, который должен принимать участие в процессе в качестве третьей стороны на стороне покупателя. Если продавец не был вовлечен покупателем в процесс, то в будущем он в полном объеме освобождается от какой-либо ответственности перед покупателем. Если в процессе судебного разбирательства будет принято решение об изъятии приобретенной недвижимости, продавец обязан возместить покупателю все произведенные убытки, связанные с договором купли-продажи недвижимости. В целом законодательство делит недостатки товаров на две категории – существенные и несущественные. Существенные недостатки характеризуются фатальными недостатками или недостатками, которые не могут быть устранены без непропорциональных затрат или времени, проявляются повторно или вновь появляются после их устранения, а также другие подобные недостатки. Если покупатель обнаружил незначительные дефекты, то в этом случае он вправе потребовать снижения цены договора, если истец (покупатель) докажет, что недвижимость не соответствует техническому состоянию, качественным и количественным характеристикам, и его состоянию. В частности, суды исходят из того, был ли подписан передаточный акт и были ли у покупателя какие-либо претензии к продавцу относительно состояния имущества на момент подписания этого акта. Как отмечалось ранее, исполнение договора купли-продажи недвижимости заключается в фактической передаче продавцом покупателю проданной недвижимой вещи, а покупателем продавцу – принять товар и оплатить предусмотренную договором денежную сумму за это имущество. Прием недвижимости покупателем чаще всего осуществляется по месту ее нахождения в связи с

особенностями недвижимости. Покупатель вправе юридически (на законных основаниях) отказаться от исполнения договора купли-продажи недвижимости только при обнаружении существенных нарушений требований к качеству недвижимости (непоправимые недостатки, недостатки, которые невозможно устранить без несоразмерных затрат или временных затрат, выявляются повторно, появляются снова после их устранения и иные подобные недостатки) [2].

Отказ покупателя от выполнения договора купли-продажи недвижимости влечет для него определенные последствия, указанные в п. 4 ст. 486 ГК РФ, то есть влечет за собой появления у продавца права по своему выбору потребовать оплаты товара или отказаться от исполнения договора.

Независимо от выбранного продавцом метода защиты от противоправных действий покупателя, продавец оставляет за собой право, помимо удержания задатка, потребовать от покупателя возмещения убытков, вызванных невыполнением или ненадлежащим исполнением взятых на себя обязательств по принятию недвижимости. Выполнение обязательства по передаче имущества, которое вытекает из договора купли-продажи недвижимости, включает два разных, но связанных действия: фактическое получение имущества (например, передача ключей от квартиры); подписание соответствующего документа (передаточного акта). Исполнение договора составляют только эти два действия вместе, так как они настолько взаимосвязаны, что выполнение только одного из предусмотренных действий не приводит к надлежащему исполнению обязательства.

Уклонением от подписания документа о передаче недвижимого имущества в соответствии с условиями, предусмотренными договором, считается отказом покупателя от исполнения обязательства по принятию недвижимого имущества (п. 2 ст. 556 ГК РФ). Если покупатель уклоняется от подписания передаточного акта, продавец заинтересован в расторжении договора, поскольку в этом случае – без фактического владения недвижимостью – он по закону остается собственником недвижимости (если

регистрация перехода права собственности не была произведена) и соответственно, обязан нести бремя содержания, включая уплату налога. Помимо принятия объекта недвижимости, важным обязательством покупателя по договору купли-продажи недвижимого имущества является его надлежащая своевременная оплата. В соответствии с п.1 ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему товара продавцом, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иным законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не следует из сущности обязательства [4].

Таким образом, следует сделать следующий вывод: в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору купли-продажи наступает ответственность сторон, которая может выражаться в выплате неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, соразмерного уменьшения покупной цены и т.д.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 06.06.2022).

2. Безлепкин Г.А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. 2019. №10 (44)

3. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1.

4. Гришаев С.П., Свит Ю.П., Богачева Т.В. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kommentarii.org/2021/postateiny-i-kommentarii-k-grazhdanskomu-kodeksu-rf/> (дата обращения: 06.06.2022).