

Подшибякин Алексей Витальевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Признание недействительности договора купли-продажи
недвижимого имущества**

Аннотация. В статье рассмотрено понятие недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества, причины его оспаривания и даны рекомендации, как этого избежать.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, оспаривание договора, недействительность.

На счет правомерности сделок ведется активная научная дискуссия в течение длительного времени. От 5% до 15% заключённых сделок с недвижимостью спустя какое-то время оспариваются в суде, и часть из них признаются недействительными.

Договор купли-продажи квартиры может быть аннулирован с помощью одного из трёх механизмов: оспаривание сделки; признание сделки ничтожной; расторжение договора купли-продажи.

Проанализируем факторы, которые могут оказать влияние на признание договора купли-продажи недвижимого имущества недействительным:

1. Нарушения при приватизации

Самая многочисленная группа квартир, покупка которых может быть оспорена – это неправильно приватизированные объекты.

До середины 90-х закон позволял не наделять детей долями при приватизации. Часто жильё приватизировалось только на взрослых. Если с такой квартирой совершена сделка купли-продажи, то выросший ребёнок

может потребовать восстановления своих прав и оспорить сделку через суд. Покупка подобной квартиры – одна из самых рискованных сделок [1].

2. Квартира, полученная в наследство

Покупка объекта, ранее полученного продавцом в наследство — достаточно рискованное предприятие. Высока вероятность того, что спустя какое-то время появятся лица ранее не вступившие в права наследства. Это могут быть внебрачные дети, доказавшие свое родство, или иные родственники, не знавшие о смерти наследодателя. По закону, наследник имеет право заявить свои права на наследство в течение трёх лет после того, как узнал о кончине наследодателя.

3. Владелец квартиры не отвечает за свои действия

Сделка совершена лицом, ограниченным судом в дееспособности является ничтожной. То есть она незаконна по определению и Росреестр её не пропустит. Но даже если переход права собственности будет зарегистрирован, то человек, купивший квартиру у недееспособного лица не сможет отстоять совершённую сделку в суде. Закон позволяет купить такую квартиру, если есть согласие на сделку попечителя или органов опеки и попечительства. Но и в этом случае риск опротестования высок [2].

4. Продавец — пожилой

Следует с осторожностью относиться к покупке квартир у людей, находящихся в преклонных годах.

Если владелец продаваемой квартиры очень пожилой, то лучше попросить его предоставить справку из органов опеки о дееспособности, а также справки из нарко- и психодиспансера.

Даже если формально пожилой владелец полностью дееспособен, это не значит, что сделку не смогут оспорить его родственники. Есть вероятность, что они смогут доказать в суде, что у продавца на момент подписания договора купли-продажи наблюдались признаки старческой деменции (слабоумия) [3].

5. Совладелец квартиры — несовершеннолетний

С большой вероятностью будет оспорена сделка, в результате которой были нарушены права несовершеннолетних. Причём обратиться в суд могут как сами несовершеннолетние (через родителя или, когда повзрослеют) так и органы опеки. Если один из собственников несовершеннолетний, то на продажу квартиры необходимо согласие не только родителей, но и органов опеки. Поэтому прежде чем подписывать договор купли-продажи, покупателю надо убедиться, что продавец согласовал вопрос продажи с органами опеки.

6. Квартира – совместно нажитое имущество супругов

Сделка с квартирой может быть признана недействительной, если на продажу квартиры, являющуюся совместной собственностью супругов, не было получено согласие супруга (супруги). Даже если семейная пара на момент продажи жилья уже развелась, бывшая «вторая половина» продавца должна дать нотариальное согласие на продажу жилья.

7. Продавец квартиры должник, банкрот или близок к банкротству

Если владелец квартиры банкрот, в отношении него есть имущественные иски или ведётся исполнительное производство, то продажу им квартиры с большой вероятностью смогут оспорить кредиторы. Тогда объект вернётся прежнему собственнику, а покупатель встанет в очередь кредиторов, чтобы получить деньги, заплаченные за квартиру. Причём, если человек на момент продажи жилья не был банкротом, но обанкротился в течение трёх лет после заключения сделки, это тоже плохо для покупателя квартиры. Кредиторы могут доказать в суде, что продажа была проведена чтобы увести имущество должника, и такая сделка будет признана недействительной.

О наличии исков и задолженности, имеющейся у продавца жилья можно узнать на сайтах облсуда, районных судов и на сайте судебных приставов.

8. Продаётся квартира, полученная в подарок

Покупка квартиры у собственника, получившего её через договор дарения – это операция со сравнительно невысоким уровнем риска. Тем не менее, существует вероятность того, что упомянутый договор дарения будет

оспорен, что повлечёт за собой расторжение сделки по последующей продаже квартиры.

Оспорить дарение квартиры достаточно сложно. Во-первых, это можно сделать только в течение 3 лет после оформления договора. Во-вторых, законодатель указал исчерпывающий перечень оснований, для оспаривания дарственной. Договор дарения жилья можно оспорить в следующих случаях: он был подписан под давлением; одаряемый покушался на жизнь дарителя или его родственников; действия одаряемого могут привести к утрате квартиры. Также в договоре дарения квартиры может быть предусмотрено право дарителя отменить сделку, если он переживет одаряемого. Это тоже законно. Оспорен может быть неправильно составленный договор дарения, например, который предусматривает передачу квартиры в дар лишь после смерти дарителя. Такой договор будет признан ничтожным. Если дарственную составило лицо, находящееся в состоянии банкротства, то дарение также может быть оспорено [4].

9. Продаётся квартира, полученная по договору ренты

Ещё один тип объектов, способный принести проблемы будущему владельцу – это квартиры, полученные нынешним собственником (продавцом) по договору ренты. Особенно, если от заключения договора ренты до смерти бывшего собственника прошло мало времени.

Важно сколько времени прошло с момента вступления в собственность нынешнего собственника (продавца) квартиры. У бывшего владельца могут найтись родственники, которые попытаются оспорить договор ренты. Как и в случае с наследством, более-менее безопасными считаются квартиры, с трёхлетним сроком владения продавцом.

10. Продажа по доверенности

Приобретение квартиры, продающейся по доверенности – вполне законная операция. Однако именно через продажу по доверенности нередко работают мошенники. Но даже если доверенность оформлена на родственника, это не даёт гарантии, что сделка купли-продажи в будущем не может быть

оспорена. Неоднократно случалось, что доверенные лица продавали квартиры уже после смерти доверителя (владельца квартиры). Такая сделка может быть признана ничтожной, так как после смерти доверителя доверенность становится недействительной [5].

11. Покупка доли квартиры

Если владелец доли квартиры собирается ее продать, он обязан уведомить об этом других собственников жилья и предложить им выкупить его долю. Если другие собственники ответят письменным отказом или в течение месяца не выкупят продаваемую долю, владелец вправе продать ее любому желающему. При этом цена продажи должна в точности соответствовать цене, указанной в извещении на имя других собственников. Если сумма в договоре купли-продажи будет отличаться от цены, указанной в уведомлениях отправленных другим собственникам квартиры, или если продавец доли не известит кого-либо из них о продаже своей доли, другие собственники квартиры смогут через суд потребовать перевести на них право покупателя (фактически отменить сделку) [5].

По мнению В.А. Тархова, понятие недействительных сделок содержит противоречие, так как сделка – это правомерное действие и по этой причине не может быть недействительной. Мнение, согласно которому, сделкой нужно считать лишь правомерные действия, а недействительные сделки на самом деле сделками не являются, придерживается ряд ученых. Они делают такой вывод: недействительные сделки – это правонарушения.

Ф.С. Хейфец полагает, что «правомерность действия — это конститутивный элемент сделки, которым она отличается от правонарушения» [6]. Согласно статье 153 ГК РФ сделка – это действие, которое направлено на возникновение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей. В данном определении не указывается ни характер действия (правомерность), ни его последствия. Сделка – это действие, которая влечет за собой правовые последствия, желаемые сторонами (это вывод из определения, содержащегося в

п. 1 ст. 167 ГК РФ: недействительная сделка не ведет к правовым последствиям, кроме связанных с ее недействительностью).

Исходя из выше сказанного, полагаем, что по этой причине надо в определение сделки (ст. 153 ГК РФ) внести поправку: после слов «прав и обязанностей» добавить «а также действия, признанные действительными по основаниям, указанных в нормах ГК РФ».

Литература

1. Шикина С.Н. Особенности договора купли-продажи жилого помещения // Актуальные проблемы российского законодательства. 2013. № 7.
2. Шиловская А.Л. К вопросу об отнесении понятия «апартаменты» к жилым и нежилым помещениям // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10.
3. Юрова К.И. Характеристика особенностей отдельных видов договоров купли-продажи // Отечественная юриспруденция. 2015. № 2 (2).
4. Ставцева Т.И. Сделки на рынке жилой недвижимости: транзакционные издержки // Евразийский юридический журнал. 2015. № 3 (82).
5. Сотникова Л.В. К вопросу об объеме и содержании понятия «жилище» в Конституции РФ и текущем законодательстве // Проблемы права. 2013. № 2 (40).
6. Савельева Н.М. Особенности содержания предварительного договора купли-продажи жилого помещения: некоторые теоретические и практические вопросы // Юридический вестник Самарского государственного университета. 2015. Т. 1. № 3.
7. Хейфец Ф.С. Недействительность сделок по российскому гражданскому праву. М.: Юрайт, 2017.