



Не редки случаи, когда после заключения договора купли-продажи квартиры одна из сторон по договору не выполняет свои обязательства: покупатель не выплачивает деньги, продавец не передает квартиру и т.п.

Наиболее типичны ситуации:

1. Продавец передал квартиру по акту приема-передачи, а покупатель не произвел оплату по договору.
2. Продавец квартиру покупателю не передавал, но покупатель уплатил покупную стоимость.

Самая распространенная ситуация, когда заключается договор купли-продажи квартиры с условием о передаче денежных средств после регистрации перехода права собственности на объект недвижимости. Какие права есть у продавца, не получившего денежные средства по договору? С какими исковыми требованиями необходимо обращаться в суд? Вот здесь и начинается «полоса неожиданностей».

Согласно ч.2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию

одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только:

при существенном нарушении договора другой стороной;

в иных случаях, предусмотренных ГК, другими законами или договором.

При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

На практике доказать суду причинение такого ущерба применительно к договору купли-продажи недвижимости весьма сложно.

Однако, при расторжении договора стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (ч. 4 ст. 453 ГК РФ).

В Гражданском кодексе отсутствуют и специальные нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи и аннулировать возникшее у покупателя право собственности на объект недвижимости в связи с неоплатой им покупной цены.

Наряду с этим законодатель (п. 3 ст. 486 ГК РФ) определяет правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем переданного ему продавцом товара по договору купли-продажи: продавец имеет право потребовать оплаты товара и дополнительно уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

До апреля 2010 года, если продавцу договором не было предоставлено право требовать от покупателя возврата переданной по договору квартиры, даже в случае нарушения ответчиком обязательств по оплате стоимости объекта, то в исковых требованиях о расторжении договора купли-продажи недвижимости и признании права собственности за прежним собственником суды отказывали (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 3 июня 2008 г. N 5-В08-8).

В такой ситуации продавец мог обратиться в суд только с требованиями о взыскании стоимости квартиры по договору и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

В апреле 2010 года было принято совместное Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», которое изменили судебную практику по данной категории дел.

Согласно пункту 65 указанного Постановления продавец, не получивший оплаты по договору купли-продажи недвижимого имущества, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании положений Гражданского кодекса о неосновательном обогащении.

Иная ситуация, когда квартира не была передана покупателю. В этом случае законодатель и судебная практика допускают расторжение договора купли-продажи.

Когда покупатель не принял и не оплатил товар суды руководствуются ч.4 ст. 486 ГК РФ - если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора. (Решение Персненского районного суда г. Москвы от 07.08.2009г.).

В силу ч. 3 ст. 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым. В рассматриваемом случае отказ от исполнения договора допускается законом.

Таким образом, для того, чтобы избежать таких неблагоприятных последствий, продавцу недвижимого имущества необходимо обратить внимание на грамотное составление договора купли-продажи. А именно в договор купли-продажи необходимо включать следующие положения:

- 1) возможность расторжения договора в случае неисполнения сторонами обязательств по договору с возвращением в собственность продавца предмета договора;
- 2) условие о передаче денежных средств в момент или до регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Как быть покупателю, который уже оплатил покупную стоимость имущества, но фактически так его и не получил?

Специальные нормы гражданского законодательства о продаже недвижимости говорят о том, что передача недвижимости продавцом и ее принятие осуществляются по подписываемому передаточному акту или иному документе о передаче. То есть факт передачи имущества в обязательном порядке фиксируется письменным документом. При этом, если иное не установлено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость считается исполненным после вручения имущества покупателю и одновременного подписания соответствующего документа о передаче.

В силу ч.1 ст. 457 и ст. 314 ГК РФ срок исполнения продавцом обязанности передать товар покупателю определяется договором купли-продажи, а если договор не определяет этот срок, то обязательство по передаче товара должно быть исполнено в разумный срок. Следует учитывать, что «разумный срок» является оценочным понятием и определяется исходя из тех обстоятельств, при которых обычный средний должник в обычных условиях выполняет свои обязательства перед кредитором.

Если продавец не исполняет обязательства по передаче недвижимости покупателю, то покупатель вправе требовать отобрания этой вещи у продавца на предусмотренных обязательством условиях. Однако, данное правило действует, если эта недвижимость

не была передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

В соответствии со ст. 398 ГК РФ преимущество имеет тот из кредиторов по исполнению обязательства, в пользу которого это обязательство возникло раньше.

При этом вместо требования о передаче продавцом недвижимости, покупатель вправе требовать возмещения убытков.

Таким образом, при не исполнении продавцом обязательства о передаче недвижимости покупатель вправе требовать отобрания этой недвижимости у продавца либо возмещения убытков.

Желательно в договоре купли-продажи указывать конкретный срок передачи недвижимости покупателю, в течение которого продавец обязан исполнить свое обязательство по договору.

Чтобы максимально возможно обезопасить себя от непредвиденных неблагоприятных последствий заключения такой крупной сделки, как продажа недвижимости, лучше не торопиться и обратиться к специалистам, компетентным в таких вопросах.

Помощник юриста

Юридической фирмы «ЮРЛИГА»

Коломиец Елена Николаевна.