

Расторжение договора купли-продажи недвижимых вещей при неоплате его стоимости

*Чвыркова Анастасия Александровна
Хабаровский государственный университет экономики и права
магистрант*

*Даниловская Анна Владимировна
Хабаровский государственный университет экономики и права
к.ю.н., доцент*

Аннотация

В данной статье рассмотрен порядок расторжения договора купли-продажи недвижимости по причине неоплаты стоимости приобретенного имущества, а также судебная практика судов в сфере расторжения сделок купли-продажи недвижимых вещей по причине неоплаты стоимости приобретенного имущества.

Ключевые слова: недвижимость, договор купли-продажи недвижимости, расторжение договора купли-продажи недвижимости, прекращение договора купли-продажи недвижимости, правовые последствия неоплаты стоимости недвижимости.

Termination of the contract of sale of immovable things in the non-payment of its value

*Chvyrkova Anastasiia Aleksandrovna
Khabarovsk State University of Economics and Law
graduate student*

*Danilovskaia Anna Vladimirovna
Khabarovsk State University of Economics and Law
Candidate of Legal Sciences, assistant professor*

Abstract

In this article, the termination of the contract of purchase and sale of real estate due to non-payment of the cost of purchased property, as well as the jurisprudence of the courts in the field of avoidance of sale of immovable things according to the reason of non-payment of cost of the acquired property

Keywords: a real estate contract of purchase and sale of real estate, termination of the contract of purchase and sale of real estate, termination of the contract of purchase and sale of real estate, the legal consequences of non-payment of property value.

Покупка недвижимости для многих граждан нашей страны является одним из главных приоритетов в жизни. Собственные квартира или дом выступают неотъемлемым элементом достойного уровня жизни и обеспечивают физиологические, бытовые и социальные потребности человека.

В связи с этим приобретение недвижимого имущества с помощью договора купли-продажи имеет важнейшую практическую значимость.

Гражданское законодательство выделило договор купли-продажи недвижимых вещей в отдельный вид, регулируемый специальными статьями Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ) [1], законами и иными нормативно-правовыми актами.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимых вещей) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять его и уплатить за него определенную денежную сумму.

Исходя из положений ст. 309 ГК РФ все обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, но на практике часто встречаются случаи, когда одна из сторон недобросовестно исполняет свои обязательства, что может повлечь расторжение договора.

Существенное нарушение договорной обязанности может являться основанием для предъявления иска о расторжении договора купли-продажи недвижимости. Анализ судебной практики позволяет выявить случаи, когда суды признают данное требование правомерным или неправомерным.

Одним из наиболее распространенных случаев судебного расторжения договора купли-продажи недвижимости является неоплата стоимости недвижимости.

Если исходить из того, что по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454 ГК РФ), то неоплату товара необходимо считать нарушением основной обязанности покупателя. Кроме того, продавец заключает договор купли-продажи с расчетом получить от покупателя денежные средства, следовательно, их неполучение влечет для него такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора. Значит, нарушение покупателем обязанности по оплате должно каждый раз признаваться существенным нарушением договора.

Проанализировав ряд гражданских дел, можно отметить, что судебная практика по данному вопросу является неоднозначной и существует две позиции судов.

Позиция первая, когда неоплата стоимости недвижимой вещи является существенным нарушением договора, влекущим право продавца требовать его расторжения.

В практике судов общей юрисдикции данная позиция является распространенной при условии, если продавец недвижимого имущества докажет, что им не были получены денежные средства от покупателя. Так, истец Н.А. обратился в суд с исковым заявлением к М. о расторжении договора купли-продажи квартиры, мотивируя свои требования тем, что между сторонами был заключен договор купли-продажи однокомнатной квартиры. Государственная регистрация договора и перехода права собственности на квартиру была осуществлена и ответчику выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на спорную квартиру. Истец адресовал ответчику письмо с требованием оплатить стоимость квартиры, однако ответчик свои обязательства не исполнил. На основании изложенного, истец просил расторгнуть договор купли-продажи квартиры, вернуть квартиру в собственность Н.А. Ответчик не представил в суд доказательств оплаты приобретенной у истца квартиры в размере, указанном в договоре купли-продажи. Доводы истца о том, что денежных средств от ответчика в счет оплаты стоимости квартиры до настоящего времени не получил, материалами дела опровергнуты не были. При указанных обстоятельствах суд вынес решение о расторжении заключенного между сторонами договора купли-продажи квартиры по правилам п. 1 ч. 2 статьи ст. 450 ГК РФ [2].

Интересен еще один случай с неполучением денежных средств продавцом из-за недобросовестности покупателя, а также правовой безграмотности продавца. Так, Ф. обратилась в суд с иском к М.А.С. о расторжении договора купли-продажи жилого помещения в связи с неоплатой и возврате квартиры в собственность. В обоснование заявленных требований истица указала, между сторонами заключен договор купли-продажи квартиры, в соответствии с условиями которого истица продала ответчику принадлежащую ей квартиру. Покупатель осуществил передачу денежной суммы путем аренды индивидуального банковского сейфа, для чего Ф. и М.А.С. заключили с банком договор аренды индивидуального банковского сейфа с особыми условиями. Переход права собственности на спорное имущество был зарегистрирован в установленном законом порядке в Управлении Росреестра и подписан акт передачи недвижимости, согласно которому до подписания настоящего акта стороны произвели все расчеты между собой в связи с заключением вышеуказанного договора, материальных и иных претензий друг у друга не имеют. Кроме того, истица Ф. написала ответчику расписку, в которой указала, что сумму за проданную квартиру получила в полном объеме, материальных претензий по оплате не имеет. С оригиналом экземпляра договора купли-продажи квартиры с отметкой Управления Росреестра о регистрации права собственности квартиры на имя покупателя М.А.С. истица Ф. обратилась в банк для получения доступа к сейфу с предоставлением паспорта и договора купли-продажи, однако банком отказано в доступе к ячейке, поскольку допущена опечатка в договоре - покупателем Ф., а должен быть указан в качестве покупателя М.А.С. В период действия договора аренды индивидуального

банковского сейфа истица Ф. звонила покупателю и просила посетить банк вместе, чтобы исправить опечатку, однако ответчик М.А.С. отказывался. Таким образом, истица Ф. не смогла получить денежные средства за проданное имущество, т.к. не получила доступ к банковскому сейфу, в котором находились причитающиеся ей по договору купли-продажи денежные средства, по причине наличия опечатки в договоре аренды банковского сейфа. На следующий день после истечения периода доступа к банковскому сейфу, предоставленного истице Ф., денежные средства из сейфа забрал представитель ответчика, что свидетельствует о недобросовестности ответчика, т.к. до истечения срока договора аренды сейфа в банке оставалось два дня.

Учитывая наличие договора аренды банковского сейфа, в который были заложены денежные средства, причитающиеся продавцу за проданную квартиру, суд признал безденежной представленную ответчиком расписку и расторг договор купли-продажи жилого помещения, заключенный между Ф. и М.А.С. с возвратом спорной квартиры в собственность истицы Ф.[3].

Вынося судебное решение, суды исходят из того, что согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. 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.

В соответствии с 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.

Позиция вторая, когда неоплата стоимости недвижимой вещи не является существенным нарушением договора, влекущим право продавца требовать его расторжения.

Так, Б. обратился в суд с иском к Г.Н. о расторжении договора купли-продажи квартиры, заключенного между Я., Б. и Г.Н. (по 1/2 доли квартиры с каждым) в части купли-продажи доли в праве собственности на указанную квартиру, принадлежащей Б. и возвращении в собственность Б. долю в праве собственности на указанную квартиру. В соответствии с условиями договора Б. и Я. продали, а Г.Н. купил в собственность двухкомнатную квартиру, по условиям договора стоимость недвижимого имущества покупатель платит продавцам после получения зарегистрированных документов в Управление Росреестра. Согласно выписке из ЕГРП регистрация права собственности Г.Н. на указанную квартиру произведена Управлением Росреестра. Однако Г.Н. до настоящего времени не произвел оплату по указанному договору купли-продажи Б. за долю в праве собственности на квартиру. Б. не получил ответ от Г.Н. на предложение расторгнуть договор купли-продажи в срок, указанный в предложении. В представленных письменных возражениях

представители ответчика указали на то, что в связи с заключением вышеуказанного договора купли-продажи ответчиком в лице своего представителя был заключен договор аренды банковской ячейки, по условиям которого Б. имел право доступа к ячейке при предоставлении, в том числе зарегистрированного Управлением Росреестра оригинала договора купли-продажи квартиры на имя Г.Н. Сумма оплаты за продаваемое жилое помещение в виде доли была внесена представителем покупателя в сейф банковской ячейки, однако Б. в нарушение условий заключенного договора купли-продажи обратился в Росреестр по г. Москве с заявлением о прекращении государственной регистрации, в связи с чем, государственная регистрация договора купли-продажи была приостановлена. В последующем истец неоднократно обращался в суды с требованиями признания вышеуказанного договора купли-продажи недействительным по различным основаниям, решениями которых в удовлетворении исковых требований ему было отказано.

Приходя к выводу об отказе в удовлетворении требований истца Б., суд исходил из того, что договор купли-продажи квартиры расторжению не подлежит, поскольку истец Б. не представил суду каких-либо доказательств причинения ему значительного ущерба, как того требует гражданско-процессуальное законодательство, поскольку сам по себе факт невыплаты денег по договору основанием к расторжению купли-продажи договора не является, учитывая, что ответчиком предпринимались реальные попытки выплаты денежных средств по договору, а истец длительное время уклонялся от регистрации договора и получения денег [4].

Немаловажным фактором для определения существенности нарушения будет являться размер задолженности (в денежном выражении). Суд может решить, что незначительная задолженность не является существенным нарушением, влекущим расторжение договора.

Так, судебная коллегия Верховного Суда РФ, пересматривая в порядке надзора дело по иску Х. к С. о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества, признании права собственности отменила решения первой и кассационной инстанции посчитав, что истец Х. не представил суду каких-либо доказательств причинения ему значительного, по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ, ущерба, как того требует ст. 56 Гражданско-процессуального кодекса РФ [5].

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования Х. о расторжении договоров купли-продажи недвижимого имущества, исходил из вывода о том, что невыплата ответчицей (покупателем) истцу (продавцу) стоимости вышеназванного имущества является существенным нарушением заключенных между сторонами договоров, поскольку стоимость этого имущества на момент разрешения спора значительно выше его стоимости на день заключения договоров. В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ существенное нарушение договора является основанием для его расторжения по требованию одной из сторон. Суд кассационной инстанции счел выводы суда первой инстанции правильными и обоснованными, а решение по делу

законным. Однако Верховный Суд РФ признал выводы судов первой и кассационной инстанций ошибочными и основанными на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям сторон [6].

Исходя, из вышеприведенных судебных актов можно сделать вывод, что неоплата переданного имущества может стать основанием расторжения договора, если это обстоятельство расценено судом как существенное нарушение условий договора на основании имеющихся в деле доказательств. Автоматический вывод о неоплате как существенном нарушении договора купли-продажи, по мнению Верховного Суда РФ, исключен.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при судебном расторжении договора купли-продажи недвижимых вещей продавец вправе потребовать возврата недвижимости, если нарушение договора было существенным. Существенность нарушения будет оценено судом с учетом всех обстоятельств дела. Однако если суд не признает нарушение договора купли-продажи существенным, то продавец будет не вправе требовать возврата имущества. В таком случае свои интересы он сможет защитить лишь на основании п. 3 ст. 486 и п. 4 ст. 488 ГК РФ - потребовать оплаты помещения и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14 – ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.06.2016 по делу № 33-18869/2016. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1569168#0>
3. Определение Московского городского суда от 28.04.2016 № 4Г-4632/2016 URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1506548#0>
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.12.2014 по делу № 33-41512. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1152243#0>
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. №138-ФЗ URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/
6. Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 № 82-В08-11. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=77323#0>
7. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2012. 248 с.