

СОВРЕМЕННЫЕ ЗАКОНОМЕРНОСТИ ЮРИСПРУДЕНЦИИ И ПРАВА

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖВИЖИМОСТИ

КОТОЯН ГЕОРГИЙ ТАДЕВОСОВИЧ

магистрант юридического факультета НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», г. Москва, Россия

Email: kotoyangeorge@gmail.com

АННОТАЦИЯ

В статье исследованы виды основных нарушений, которые возникают при неисполнении или исполнении ненадлежащим образом договора купли-продажи недвижимости и рассмотрен механизм ответственности сторон, возникающий в связи с этим.

Ключевые слова: потребитель, купля-продажа недвижимости, ответственность сторон, возмещение убытков, устранение недостатков, истребование недвижимости, права третьих лиц.

LIABILITY OF THE PARTIES UNDER THE CONTRACT OF PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE

GEORGY KOTOYAN

Master's student of the Faculty of Law Moscow Financial and Industrial University "Synergy", Moscow, Russia

Email: kotoyangeorge@gmail.com

ABSTRACT

The article examines the types of basic violations that arise in the case of non-performance or improper performance of the real estate purchase and sale agreement and considers the mechanism of the parties' liability arising in this regard.

Keywords: consumer, purchase and sale of real estate, liability of the parties, compensation for losses, elimination of defects, reclamation of real estate, rights of third parties.

Ответственность сторон возникает, если договор продажи недвижимости не исполнен или исполнен ненадлежащим образом.

Основная обязанность продавца - это передача объекта недвижимости, определенного договором продажи. В том случае, когда продавец не желает передавать покупателю недвижимость, то покупатель вправе не выполнять

условия договора, т.к. предмет договора - индивидуально-определенная вещь. Потребитель имеет право потребовать и возмещения убытков, возникшие в случае неисполнения договора продажи недвижимого имущества. Также, покупатель обладает правом потребовать в суде, чтобы ему в принудительном порядке передали объект недвижимости, который оговорен сторонами договора.

Согласно п. 4 ст.486 ГК РФ, если покупатель отказывается исполнять договор купли-продажи недвижимости, то у продавца возникает право на свой выбор требовать оплаты товара или не исполнять договор [1].

Согласно п. 3 ст.486 ГК РФ, если покупатель нарушил сроки оплаты продаваемой недвижимости, то это приводит к тому, что продавец вправе требовать ее оплаты, и кроме того уплаты процентов (ст.395 ГК РФ). Продавец согласно п. 3 ст.488 ГК РФ обладает правом требовать оплату переданной недвижимости или вернуть неоплаченный товар в том случае, если покупатель задержал оплату при покупке недвижимости в кредит. Если при продаже в кредит говорится об оплате переданной недвижимости, на просроченную сумму необходимо уплатить проценты согласно ст.395 ГК РФ со дня, когда недвижимость должна была быть оплачена, до дня ее фактической оплаты.

Обращает внимание тот факт, что нарушение продавцом сроков передачи недвижимости покупателю важно при продаже недвижимости с условием предварительной оплаты.

В ст. 557 ГК РФ зафиксированы последствия передачи продавцом покупателю недвижимости недолжного качества. На основании вышеуказанной статьи, если продавец передает покупателю недвижимость недолжного качества, то применяется ст. 475 ГК РФ. Исключение составляют положение о праве покупателя требовать замену товара ненадлежащего качества на товар, который соответствует договору, т.к. недвижимость является определенно-родовой вещью. В ст. 475 ГК РФ имеются положения, касающиеся прав покупателя при передаче продавцом недвижимости недолжного качества, не указанные в договоре купли-продажи. Покупатель вправе потребовать:

- снижения покупной цены переданного недвижимого имущества;
- бесплатное устранение недостатков недвижимости в приемлемый срок;
- возмещения своих расходов, которые были затрачены в ходе устранения недостатков проданной недвижимости.

Когда выявляются существенные повреждения недвижимости покупатель в соответствии п. 2 ст. 475 ГК РФ имеет право не исполнять договор купли-продажи и требовать возврата уплаченной за недвижимость недолжного качества суммы.

К примеру, гражданка К.М. подала в суд исковое требование к ООО «Строй-Проект XXI века» о том, что данная организация отказалась выполнять условия договора купли-продажи жилого помещения в виде квартиры общей площадью 178,7 кв. м, взыскании денежных средств, которые уплачены по договору купли-продажи жилого помещения.

В подтверждение всего истец отметил, что вышеуказанное жилое помещение не отвечает техническим требованиям, объект построен

некачественно, имеется много явных строительных недоделок, устранить которые без серьезных расходов и затрат времени не представляется возможным.

Судом выявлено, что истец приобрела по договору купли-продажи объект недвижимости квартиру, размером 178,7 кв. м, принадлежащая ответчику на праве собственности за 10 528 185 руб. Но оказалось, что объект выполнен недоброкачественно, с грубыми нарушениями. Чтобы их устранить необходимы существенные (несоразмерные) расходы и затраты времени.

В подтверждение исковых требований истцом было представлено суду заключение, по которому состояние жилого помещения считается неприемлемым. Судом также была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, которая показала, что у объекта обнаружены грубые, неустраняемые и критические недоделки строительства, значительные нарушения СНиП, а состояние обследуемых строений объекта, по положению – «ограниченно работоспособное». Существенные дефекты выявлены в строении крыши, брак в кладке, нет водоизоляционного и пароизоляционного слоя оконных проемов, частичные разрушения в блоках несущей конструкции стены, смещение их от вертикальной оси стен и др. Таким образом, отремонтировать нужно 75% удельного веса конструкций объекта.

Суд вынес решение об удовлетворении иска [2].

Это главные правовые условия заключения, исполнения и ответственности сторон за недобросовестное исполнение договоров купли-продажи недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений).

Главной обязанностью продавца является передача объекта свободным от прав третьих лиц (ст. 460 ГК РФ). Права третьих лиц могут исходить из правоотношений сервитута, возникшие еще до передачи имущества, либо из правоотношений обязательственного характера, например, права арендатора.

Также, недвижимое имущество, которое находится в долевой собственности, необходимо продать с согласия иных собственников долей. При иной ситуации продажа недвижимости, если будет нарушено такое требование, может быть признана ничтожной.

Следовательно, права третьих лиц, которые перечислены в ст. 460 ГК РФ - это обременения права собственности, не лишаящие покупателя приобретенного права собственности, но в какой-то степени ограничивающие владение, пользование, распоряжение имуществом.

Когда продавец передал покупателю недвижимое имущество, обремененное правами третьих лиц, то покупатель обладает правом потребовать уменьшить цену договора или расторгнуть договор. Необходимо отметить, что продавец, если есть доказательства, что покупатель знал об ограничениях на объект недвижимости, наличии прав третьих лиц на продаваемый объект недвижимости, тогда суд отклонит требование покупателя.

Если права третьих лиц переходят на недвижимость, являющейся предметом сделки, такое имущество у покупателя изымается в судебном порядке по требованию третьих лиц [3].

Отчуждение приобретенной вещи называется – эвикция, которая применяется, если продавец не обладает правом распоряжаться вещью. Требование об эвикции в пользу третьих лиц удовлетворяется судом, когда третьи лица обладают вещным правом на проданную недвижимость и при этом такое право появилось до заключения договора продажи недвижимости. Истребование имущества у покупателя происходит в соответствии со ст.301,302,305 ГК РФ.

В том случае, если покупателю предъявлен иск об изъятии приобретенной недвижимости, то он привлекает продавца, который входит в процесс в качестве третьего лица на стороне покупателя. Если продавец не привлекался покупателем в процесс, то в будущем он не несет никакой ответственности перед покупателем. Если суд решит изъять приобретенное недвижимое имущество, то продавец обязан возместить покупателю все убытки, которые связаны с договором продажи недвижимости.

Закон дефекты товаров делит на две группы: существенные и несущественные. Существенное нарушение - это неустранимые недостатки или такие недостатки, неустранимые без расходов или затрат времени, обнаруживаются многократно, или появляются снова после их устранения, и других подобных недостатков. Например, можно считать существенными недостатками относительно жилого помещения: влажность помещения свыше нормы, слабый обогрев жилья, несоблюдение требований по строительству жилых домов и т.д.

При существовании любых существенных нарушений покупатель обладает правом отказаться исполнять договор (т.е. расторгнуть договор в одностороннем порядке) и требовать возврата суммы, которая уплачена за недвижимое имущество.

В том случае, если покупателем выявлены несущественные недостатки, то он вправе требовать уменьшить цену договора.

В существующем законодательстве прописаны особенные средства защиты прав продавца, если не вовремя проведена оплата покупателем объекта недвижимости. В таком случае продавец взыскивает с другой стороны уплату процентов за использование чужих денежных средств, кроме требования об оплате проданного недвижимого объекта. Когда покупатель не совершает оплату согласно договору, продавец вправе не исполнять такой договор и требовать возврата проданной недвижимости. Исключение возможно в том случае, когда покупатель оплатил более половины от всей стоимости объекта.

Если покупатель не выполняет обязательства по оплате товара по договору, продавец имеет право воспользоваться общими средствами защиты, предоставленные законодательством кредитору. Такими средствами защиты можно считать общие основания изменения и расторжения договора, когда нарушаются условия договора одной из его сторон, одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается, и т.д., а также об использовании механизма ответственности должника за нарушение обязательства.

Следовательно, если покупатель нарушил сроки оплаты продаваемой недвижимости, то продавец вправе потребовать оплаты недвижимости, и кроме того, выплаты процентов согласно ст.395 ГК РФ. Если продается недвижимость с недоделками, то покупатель вправе потребовать: - снижения покупной цены переданного недвижимого имущества; - безвозмездного устранения недостатков недвижимости в приемлемый срок; - возмещения своих расходов на устранение недостатков проданной недвижимости.

Когда приобретается имущество, не свободное от прав третьих лиц, покупатель вправе потребовать расторгнуть договор. Обе стороны вправе потребовать возместить убытки, которые причинены недолжным исполнением или вообще не выполнением своих договорных обязанностей.

Представляется, что минимизировать неисполнение договора купли-продажи можно, возродив обязательное нотариальное удостоверение данной сделки. Однако нотариус отнюдь не является гарантом легитимности сделки, а введение обязательной процедуры нотариального удостоверения сделок с недвижимостью повлечет за собой дополнительные бюрократические препоны для свободного оборота недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): федеральный закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ г. (с изм. и доп.) // СПС «КонсультантПлюс», 2021.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 28.11.2019 по делу № 11-34580. URL: <https://sudact.ru/>
3. Лошакова И.С. Цена договора и ответственность сторон по договору купли-продажи недвижимости / В сборнике: Поколение будущего: Взгляд молодых ученых - 2018. Сборник научных статей 6-й Международной молодежной научной конференции: в 4 т. / Отв. ред. Горохов А.А. – Курск, 2018. С. 187.
4. Понарина Н.Н. Глобализация как составляющая общемирового процесса // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2015. – № 2. – С. 49-51.

REFERENCES

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two): Federal Law of 26.01.1996, No. 14-FZ (as amended and supplemented) // ATP ConsultantPlus, 2021.
2. The appeal ruling of the Moscow City Court dated November 28, 2019 in case No. 11-34580. URL: <https://sudact.ru/>
3. Loshakova I.S. The price of the contract and the responsibility of the parties under the contract for the sale and purchase of real estate / In the collection: Generation of the future: The view of young scientists - 2018. Collection of scientific articles of the 6th International Youth Scientific Conference: in 4 volumes / Ed. ed. A.A. Gorokhov - Kursk, 2018. P. 187.
4. Ponarina N. N. Globalization as a component of the global process // Humanities, socio-economic and social sciences. - 2015. - No. 2. - P. 49-51.