

И.А. Бубнов  
Научный руководитель – к.п.н.,  
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Т.В. Лаврентьева  
Муромский институт (филиал) Владимирского государственного университета  
Владимирская обл., г. Муром, ул. Орловская, д. 23  
lavrentevtatyana@yandex.ru

### **Ответственность сторон по договору купли-продажи квартиры**

Обновления в структуре правоотношений собственности имеющие место в начале 90-х годов XX века в Российской Федерации, привели к тому, что гражданский оборот формировался как, прежде всего, имущественный оборот собственников.

Самой распространенной на сегодняшний день сделкой в имущественной сфере является договор купли-продажи как наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена.

В обычной жизни не только граждан, но и юридических лиц, и, прежде всего, участников предпринимательской деятельности, стали повседневными операции с недвижимым имуществом. При этом рынок недвижимости является криминализированным и не защищенным от недобросовестных лиц. Многие договоры купли-продажи, да и иные сделки с недвижимостью, заключаются без грамотной правовой экспертизы их проектов, без продуманных формулировок прав и обязанностей сторон. Это, в свою очередь, влечет в последующем нарушение прав той или иной стороны а, значит, весомые материальные потери. Поэтому должны быть разработаны алгоритмы защиты добросовестной стороны в договоре купли-продажи с тем, что бы минимизировать ее риски.

Современное российское гражданское право формирует тенденцию к усилению ответственности за нарушение обязательств. Одновременно, нормы об ответственности остаются диспозитивными и применяются, если законом или договором не предусмотрено иное.

К формам гражданско-правовой ответственности относятся возмещение убытков и взыскание (уплата) неустойки. Данный тезис не вызывает споров в науке. Спорным являются попытки отнесения к мерам гражданско-правовой ответственности иных применяемых за нарушения отдельных видов обязательств санкций (например, О.С. Иоффе и О.Н. Садилов) [4].

Проведенный контент-анализ 30 договоров купли-продажи недвижимости позволяет сказать, что в 40% случаев стороны не обдумывают специфических правил применения ответственности по договору. Содержится общая формулировка: «Ответственность за нарушения настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации». В качестве мер договорной ответственности чаще всего фигурируют «убытки», «неустойка», реже «прямой действительный ущерб» «пеня» «штраф». В некоторых случаях в разделе «ответственность» в качестве меры ответственности закрепляется основание расторжения договора: «...4.3. В случае нарушения Стороной своих обязательств по настоящему Договору другая Сторона вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора». Однако, включение подобных пунктов в раздел договора «ответственность» является ошибочным. Меры гражданско-правовой ответственности являются только одним из возможных последствий нарушения договора.

Анализ договоров купли-продажи отдельных объектов недвижимости позволил нам выявить существенные условия договора, несоблюдение которых влечет признание договора незаключенным, а нечеткая формулировка которых ведет к ненадлежащему исполнению договора, и, следовательно, применение мер ответственности. Законом установлены следующие существенные условия договора купли-продажи недвижимости.

## Секция 02. Актуальные проблемы гражданского и уголовного процесса

1. Предмет договора (см. ст. 554 ГК [1]; объект недвижимости должен быть описан в соответствии с требованиями п. 1 ст. 18 и п. 6 ст. 12 Закона о регистрации прав [2]).

2. Условие о цене недвижимого имущества, установленная соглашением сторон (ст. 555 ГК). Как правило, в договорах несколько пунктов описывают условия о цене.

4. Перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования после приобретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования (п. 1 ст. 558 ГК) [3].

Проведенный анализ теории и практики позволил нам выделить алгоритм действий собственника вещи, проданной неуправомоченным отчуждателем; алгоритм действий приобретателя вещи от неуправомоченного отчуждателя, а также алгоритм проверки юридических рисков покупателя [3,5].

Обезопасить покупателя от юридических рисков, связанных с покупкой недвижимости, можно осуществляя проверку по следующим пунктам.

1. *Проверка объекта покупки:*

1.1. Запросить и изучить выписку из единого государственного реестра прав. Проверка в выписке сведений об обременении, ином ограничении прав.

1.2. Запросить орган местного самоуправления информацию о наличии/отсутствии обременения в виде публичного сервитута.

1.3. Выяснить из доступных источниках о возможных правах третьих лиц на объект (например, проанализировать судебную практику, связанную с проверяемым объектом (при ее наличии)). До вступления решения суда в силу информация отсутствует в реестре, но в последующем наличие признанных судом прав третьих лиц существенно отразиться на правах и обязанностях сторон договора).

1.4. Провести правовую экспертизу правоустанавливающих документов. При этом особо проанализировать наличие/отсутствие оснований признания совершенных сделок недействительными.

2. *Проверка продавца:*

2.1. Изучить учредительные документы стороны – юридического лица. Оценить полномочия по распоряжению имуществом и ограничения по распоряжению имуществом.

2.2. Проверить полномочия посредника (при его наличии).

3. *Получение гарантий исполнения обязательств до заключения сделки.*

4. *Порядок расчетов по сделке:*

4.1. Определение вида расчета (наличного или безналичного); подвида безналичного расчета (аккредитив, депозитарная ячейка, сберкнижка на предъявителя...).

4.2. Анализ времени окончательного расчета и момента регистрации перехода права собственности.

5. *Совершение сделки (заключение и исполнение)*

5.1. Сформулировать существенные условия договора.

5.2. Составить акт приема-передачи объекта.

5.3. Зарегистрировать право собственности.

5.4. Другое.

Таким образом, исследование механизма применения гражданско-правовых мер ответственности к сторонам договора купли-продажи недвижимости, позволила дать некоторые практические рекомендации, направленные на защиту добросовестной стороны в договоре купли-продажи недвижимости.

### Литература:

1. Гражданский кодекс РФ. Часть 1. Федеральный закон от 21.10.1994 № 51-ФЗ /СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 27.07.1997 № 122-ФЗ/СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Секция 02. Актуальные проблемы гражданского и уголовного процесса

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 3-е, стереотипное. – М.: «Статут», 2001. – С. 807.

4. Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву. Ленинград, 1955. 132с.

5. Сделки с недвижимостью. Защита от криминала и недобросовестных партнеров /В. Г. Шабалин, И. А. Смирнов, А. К. Кузьмина.- Санкт-Петербург, Омега-Л, 2010 г.- 432 с.