

Задача № 1

Соколов купил в марте 2016 года у Жукова за 5 млн. рублей дом в Саратовской области в непосредственной близости от берега реки Волга. Летом 2017 года в результате наводнения реки Волга произошел подмыв грунта в районе нахождения дома, дом дал осадку, произошла угроза его разрушения. Соколов предъявил иск к Жукову о расторжении договора купли-продажи и взыскании с продавца уплаченной за дом суммы либо взыскания с ответчика всей суммы расходов, которые необходимо произвести для восстановления состояния дома.

Жуков иск не признал и пояснил, что в спорном случае недостатков дома не имеется. Причина ухудшения состояния дома вызвана объективными причинами, в частности природными условиями.

Что понимается под ненадлежащим качеством недвижимого имущества?

Это такая недвижимость, которая не соответствует условию договора о ее качестве.

Согласно п. 2 ст. 475 ГК РФ существенное нарушение требований к качеству товара – это обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков.

Каковы последствия передачи недвижимого имущества ненадлежащего качества?

Согласно ст. 557 ГК РФ В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Какое решение примет суд в указанном случае?

Согласно с п. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с п. 3 ст. 37 ЗК РФ установлены дополнительные основания, которые предоставляют право покупателю требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. В частности, указанные

требования покупатель земельного участка вправе предъявить в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; об иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка.

На основании п. 1 ст. 459 ГК РФ если иное не предусмотрено договором купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю.

В соответствии с п.1 ст. 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Удовлетворение исковых требований возможно в случае, если продавец предоставил заведомо ложную информацию или недостатки вообще не были оговорены продавцом. Однако логично предположить, что приобретая дом на реке, покупатель должен знать и понимать все риски нахождения такого имущества. В иске будет отказано.

Задача № 2

Старостин купил в ноябре 2015 года квартиру в г. Саратов у Михайлова за 3 млн. рублей. Деньги были переданы в момент заключения договора, стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности будет произведена в марте 2016 года, так как до этого времени Михайлова не будет в г. Саратов, и он не будет иметь возможности оформить все необходимые документы. Однако в марте 2016 года Михайлов не вышел на связь с покупателем. В связи с этим Старостин в порядке, установленном п. 3 ст. 551 ГК РФ, обратился в суд с иском о государственной регистрации перехода права собственности на купленную квартиру.

В судебном заседании выяснилось, что Михайлов в январе 2016 года заключил договор купли-продажи спорной квартиры с Мальцевым, а в феврале 2016 года – с Зуевым. От каждого из них были получены денежные средства по договорам, однако государственная регистрация перехода права собственности не осуществлялась ни с одним из покупателей. В конце февраля 2016 года Михайлов скрылся в неизвестном направлении. При этом было установлено, что 15 февраля 2016 года по акту приема-передачи квартира была передана Зуеву, который переехал в нее и стал делать там ремонт. Каждый из покупателей (Старостин, Мальцев и Зуев) потребовал от суда вынести решение о государственной регистрации за ним права собственности на квартиру.

Каковы последствия уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость?

Согласно с п. 3 ст. 551 ГК РФ в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Какое решение примет суд в рассматриваемом случае?

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 61 Постановления Пленума ВС и Пленума ВАС от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к ст. 398 ГК. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

На основании п. 3 ст. 551 ГК РФ суд удовлетворит только требования Зуева и вынесет решение о государственной регистрации перехода права собственности. Михайлов должен будет возместить убытки. Мальцеву и Старостину будут удовлетворены требования о возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.