

## ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПРИНЦИПЫ ДОБРОСОВЕСТНОСТИ В СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

© 2018 Джикаева Фатима Зауровна

кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса  
Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова  
362025, Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44–46  
E-mail: fatimajik@yandex.ru

© 2018 Макиев Сослан Александрович

кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права и процесса  
Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова  
362025, Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44–46  
E-mail: makieff.sos@yandex.ru

В современных условиях проблема защиты прав участников сделки с недвижимостью является актуальной проблемой. Добросовестность покупателей и продавцов зачастую не является приоритетом в судебном производстве, что значительным образом снижает эффективность вынесенных решений. В статье рассматриваются судебные прецеденты, которые дают основания для оптимизации законодательных норм, направленных на защиту интересов добросовестных участников сделки.

*Ключевые слова:* судебный прецедент, недвижимое имущество, добросовестность, агентство недвижимости.

К правовому институту добросовестности суды стали активно обращаться в последнее время, чтобы мотивировать то или иное решение. Недобросовестность покупателей и продавцов недвижимого имущества, если формально сделка купли-продажи соответствует всем законным требованиям достаточно сложно доказать. Все чаще при рассмотрении дел суды не ограничиваются формальной проверкой действий сторон на их соответствия правовым нормам, а пытаются разобраться в споре по существу, вникнув в ситуацию. «Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)» [1, ст.10].

При оценке действий сторон суд, должен оценивать поведение участника гражданского оборота для вынесения справедливого решения. Сторона спора должна привести аргументы, которые подтвердят, что ее поведение не было направлено на злоупотребление своими правами. При этом существует проблема установления

добросовестности, так как отсутствуют четкие критерии должного поведения в той или иной ситуации. В настоящий момент судебная практика активно занимается их формированием. Примерами такой работы стали и два дела, которые рассмотрел недавно Верховный суд.

В Гражданском кодексе, еще в 2015 году появилась статья 434.1 «Переговоры о заключении договора», которая регламентирует преддоговорные отношения (отношения до заключения договора), в том числе для сделок с недвижимостью [2]. Данная статья основана на принципе добросовестности сторон. На этапе ведения переговоров стороны должны предоставлять всю достоверную информацию, которая является существенной для принятия решения. Недобросовестным поведением считается, если сторона предоставила недостоверную информацию либо умышленно умолчала о каком-то обстоятельстве, так как понимала, оно будет иметь значение для заключения договора.

Если какая-либо из сторон ведет переговоры недобросовестно либо внезапно и неоправданно прерывает подготовку к сделке, в результате чего договор не был заключен, и это причинило второй стороне убытки, виновная сторона обязана другой стороне возместить причиненные

убытки. Добиваться возмещения убытков можно независимо от того, было заключено между сторонами соглашение о преддоговорных отношениях или нет.

С вступлением в силу изложенных изменений в законодательство у участников гражданского оборота появилось больше возможностей защиты прав и интересов добросовестных лиц. Рассмотрим, как данная проблема решается на практике.

Гр-ка Р решила продать свой участок категории «для сельхознужд» площадью 17999 кв. м. Из-за отсутствия времени на решение вопросов продажи недвижимости ею была выписана доверенность на распоряжение землей ее знакомому — гр-ну Д., который в свою очередь представил расписку, что обязуется после успешной реализации недвижимости перечислить Р. 7,5 млн. руб. Пользуясь полученными полномочиями, Дьяков продал участок третьему лицу за 900 000 руб. По цепочке сделок и за эту же цену земля перешла в собственность гр-ке В.

О серии операций с недвижимостью гр-ка Р узнала случайно, запросив справку из ЕГРП, после чего пострадавшая решила в судебном порядке признать все сделки с землей недействительными и истребовать участок из незаконного владения. В обоснование своего требования она сослалась на то, что имущество продали на нерыночных условиях и по заниженной цене. Доказывая свою позицию, Р. представила в суд расписку Д. и официальную справку о том, что среднерыночная стоимость спорной недвижимости составляет 11 млн. руб. Районный суд Краснодара отклонил иск. Первая инстанция сослалась на то, что заявитель сама выдала доверенность, в которой разрешила своему знакомому самостоятельно определить существенные условия договора купли-продажи земли. Эту доверенность никто не оспаривал, подчеркнул суд [3]. В цепочке сделок первая инстанция тоже не обнаружила нарушений закона. Апелляция оставила такое решение без изменений, дополнительно отметив, что Р. не представила достаточных подтверждений занижения цены участка при продаже.

Не согласившись с актами нижестоящих инстанций, истец оспорила их в Верховный суд. ВС отметил [4], что суды Краснодарского края не оценили доказательства заявителя в этом споре: расписку Д. и справку о рыночной стоимости земли. При этом, первая инстанция и апелляция

не установили обстоятельства добросовестности приобретения спорного участка покупателями по цепочке сделок, отметила Судебная коллегия по гражданским делам ВС. Ссылаясь на перечисленные обстоятельства, решением Верховного Суда РФ были отменены акты нижестоящих судов и дело отправлено на новое рассмотрение в апелляцию (*пока еще не рассмотрено*).

При правовой квалификации действий участников имущественного оборота с точки зрения их добросовестности суды ориентируются на разъяснения ВС из Постановления Пленума № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК». В этом документе отмечается, что при оценке добросовестности следует исходить из поведения, которого ждут от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны. Соответственно, в рассматриваемом деле судам было необходимо сначала определить кадастровую и рыночную стоимость спорного имущества, сравнив ее с фактической установленной стоимостью сделки. Необходимо установить, знали ли покупатели о кадастровых номерах участка, а также его кадастровой и рыночной стоимости. Таким образом, в подобных делах о недобросовестности будет свидетельствовать заниженная цена имущества и его перепродажа в короткие сроки по цепочке лиц.

Приобретение недвижимости по цене значительно ниже рыночной, которая несоразмерна действительной стоимости реализуемого имущества, свидетельствует о недобросовестности покупателя. Предложенная цена покупки должна была вызвать у контрагента сомнения в отношении права продавца на отчуждение этого актива. При этом ответчик не проявил должной осмотрительности и не провел дополнительной проверки юридической обоснованности сделки. При этом такая оценка поведения сторон оспариваемой сделки не должна исключать и изучение поведения самого истца. Речь идет о последовательности его действий, сроках обращения в суд за защитой нарушенных прав и законных интересов, включая вопрос о своевременности и размере полученной от продажи имущества суммы.

Рассмотрим еще один пример из судебной практики. «26» сентября 2018 г. судом Октябрьского района г. Ростова-на-Дону было вынесено решение по гражданскому делу по иску гр-ки Л к гр-ке Б о взыскании суммы задатка, пени, рас-

ходов, в общей сумме 255000 руб, указав, что 6 апреля 2018 г. между истицей и ею же в интересах несовершеннолетнего ребенка был заключен предварительный договор купли — продажи земельного участка и домовладения.

Принято решение суда первой инстанции исковые требования гр-ки Л к гр-ке Б о взыскании суммы задатка, пени, расходов удовлетворить частично. Взыскать с ответчика в пользу истца сумму в 100000 руб., услуги представителя 11764,71, возврат уплаченной пошлины 3200 руб.

Подобное решение сложно считать юридически обоснованным. Судьей аргументируется принятое решение следующим образом: «предварительный договор по правовой природе является договором организационного характера и не содержит каких-либо денежных обязательств сторон друг перед другом». Хотя по условиям договора ответчиком была принята денежная сумма в размере 100000. Согласно условиям договора Продавцы обязались заключить договор купли-продажи недвижимого имущества — земельного участка с расположенным на нем строением (жилой дом), в течении двух месяцев. Заключение договора не состоялось по вине продавца? что подтверждено документально. Согласно выводам суда Октябрьского района: «денежная сумма, уплаченная истицей в соответствии с условиями предварительного договора, выполняла платежную функцию по договору купли-продажи, который заключен не был, данная сумма, указанная в пункте 3.1. предварительного договора является авансом». В соответствии с требованиями гражданского законодательства «...задаток является согласно ст. 329 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка — предотвратить неисполнение договора. ГК РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст. 429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п. 2 ст. 381 ГК РФ: потеря задатка или его уплата в двойном размере, стороной ответственной за неисполнение договора» [5].

Задатком (неустойкой) в настоящем случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, то есть продавца

и покупателя заключить основной договор — договор купли-продажи конкретного объекта недвижимости на согласованных условиях в определенный срок. При этом денежным являлось одно из обязательств покупателя по основному договору купли-продажи квартиры, в зачет которого и поступила бы внесенная им сумма задатка в случае его заключения. Таким образом, задаток выполнял и платежную функцию.

Возвращаясь к выводам суда Октябрьского района, что «основной договор купли-продажи между истцом и ответчиком заключен не был, обязательства сторон прекращены» необоснованы, поскольку обязательства принятые по условиям дополнительного соглашения о возврате задатка ответчиком также не исполнены. Аннулирование документа подразумевает окончательное завершение правоотношений между его сторонами с полным прекращением его действия. Поскольку полученные в качестве задатка денежные средства продолжают удерживаться ответчиком, признание договора выполненным не является правомерным.

Свое решение судья октябрьского района аргументирует дополнительным соглашением, которое было подписано и в котором истец отказывался от выплаты неустойки и пени, при условии возврата суммы задатка в течении месяца. Судом первой инстанции проигнорирован тот факт, что соглашение о прекращении предварительного договора являлось доброй волей истца, для решения данного вопроса в досудебном порядке. В соглашении, на который ссылается Суд, указано, что ответчик признает свою вину в неисполнении предварительного договора купли-продажи, а именно: «Договор расторгается по вине Продавцов, в связи с невозможностью предоставить необходимые документы для заключения договора купли продажи» (п.2 Дополнительного соглашения к Предварительному договору купли-продажи земельного участка и домовладения). При этом в решении суда факт признания вины ответчиком не фигурирует, а ответственность не признается.

Судом первой инстанции не принято во внимание, что по истечении срока уплаты до момента судебного разбирательства (121 день) ответчиком не предпринято попытки вернуть полученные денежные средства истцу. Недобросовестность ответчика подтверждается его нежеланием присутствовать или каким-то образом участвовать в судебном процессе. Районный

суд даже не посчитал необходимым признания процентов за использование чужих средств.

Все изложенное явилось причиной подачи апелляционной жалобы в Ростовский областной суд (на рассмотрении). Следует признать, что решение суда первой инстанции дает основания ответчику и дальше проводить операции с недвижимостью, не опасаясь ответственности за нанесенный вред. Исходя из решения суда, истцом предоставлен беспроцентный кредит ответчику на неопределенный срок.

Изложенное позволяет сделать вывод, что принцип добросовестности участников сделок с недвижимостью не всегда учитывается в судебной инстанции. Имеет место нарушения прав участников сделки, действующих согласно установленным нормам и правилам. Необходимо пересмотреть и ужесточить требования к недобросовестным участникам действующим на рынке недвижимости и сформировать условия для реализации условия добросовестности в гражданско-правовых отношениях.

### Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) [Электронный ресурс]. — Режим доступа: справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 08.03.2015 N42-ФЗ // [Электронный ресурс]. — Режим доступа: справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара № 33–9704/2017
4. Дело № 18-КГ17–291 (Судебная практика ВС РФ)
5. Определение Верховного Суда РФ от 22 июля 2008 г. N53-В08–5
6. Джикаева Ф.З., Аккалаева Л.Ф. Экономический механизм взыскания на отдельные виды имущества // Фундаментальные исследования. 2016. № 2–3. С. 552–556.
7. Джикаева Ф.З., Кулова А.М. Имущество как объект исполнительного производства // Известия Чеченского государственного педагогического института. 2016. Т. 11. № 3 (15). С. 4–9.
8. Тадтаева В.В. Преимущества и недостатки планируемого налога на недвижимость // NB: Финансовое право и управление. 2013. № 2. С. 45–50.

Поступила в редакцию 30.10.2018