

КУПЛЯ-ПРОДАЖА

Р. Бевзенко, к.ю.н., проф. РШЧП

Предмет договора и проблема единства судьбы

- Предпосылки введения принципа единства судьбы прав на земельный участок и права на здание
- Вопрос с правом постоянного бессрочного пользования (дело РВ от 11 мая 2010 г. № 82/09, дело Норд-Ост от 23 марта 2010 г. № 11401/09)
- Вопрос о праве на землю под нежилым зданием (дело ЮИТ № 305-ЭС15-16772)
- Вопрос о следовании при продаже помещений (дело Солвей № 10438/10; дело Попов против Росреестра № 307-КГ15-14692)

Продавец

- Вопрос о наличии права собственности у продавца в момент заключения договора купли-продажи недвижимости
- Дело Иш-Тау № 1395/09 от 1 сентября 2009 г.
- Дело Алмаз-Антей № 8989/12 от 4 декабря 2012 г.
- Правовые позиции ППВАС 54 о будущей недвижимой вещи
- Особенность продажи будущего земельного участка (№ 4-КГ15-21)

Форма

- Простая письменная форма – общее правило. Заключение договора путем составления единого документа
- Нотариальная форма – с долевыми собственниками, несовершеннолетними, доверительное управление
- Прежние нормы о государственной регистрации сделки и последствия несоблюдения требования о регистрации сделки.

Проблемы исполнения договора купли-продажи недвижимости

- Вопрос о необходимости передачи недвижимой вещи для государственной регистрации перехода права собственности на предмет продажи
- Дело Юг-Регион Недвижимость № 5785/11 от 20 сентября 2011 г.

Переход права собственности

- Статья 223, 551 ГК РФ – переходит в момент государственной регистрации;
- Дело Агрофирмы «Солнечная» № 308-ЭС16-12236, покупатель владеет, но не зарегистрирован как собственник – имущество в конкурсной массе продавца;
- Дело «Гамма» № 308-ЭС15-12123, продавец зарегистрирован как собственник, есть договор купли-продажи, но нет регистрации перехода – имущество с массе продавца;
- Дело Эйдлена № 78-КГ16-66 - переход это регистрация
- Переход права – каузален (ст. 218 ГК), то есть, под регистрацией перехода должно быть действительное основание в виде договора

Способы защиты

- Ст. 398 ГК РФ и ст. 551 ГК РФ (п. 61 ППВАС 10/22)
- Расторжение договора (п. 65 ППВАС 10/22; дело № 78-КГ17-21)
- Иски о признании права собственности (п. 58 ППВАС 10/22). Дело «Ремонтник» (305-ЭС15-3617)
- Проблема отсутствующего продавца (п. 62 ППВАС 10/22)
- Вопросы «двойных» продаж (п. 61 ППВАС 10/22; 308-ЭС15-16377)
- Продажа несобственником и ответственность за эвикцию (п. 43 ППВАС 10/22); № 306-ЭС14-929, также п. 83 ПП ВС 25