

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический  
институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

Расторжение договора купли-продажи недвижимости

Научный руководитель	<u>01.06.2020</u> подпись, дата	ст. <u>преподаватель</u> должность, ученая степень	<u>В.М. Рец</u> инициалы, фамилия
Выпускник	<u>01.06.2020</u> подпись, дата		<u>А.А. Бородулина</u> инициалы, фамилия
Консультант	<u>01.06.2020</u> подпись, дата	<u>доцент, к.ю.н.</u> должность, ученая степень	<u>И.С. Богданова</u> инициалы, фамилия

Красноярск 2020

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. Общие положения о расторжении договора .....	6
1.1 Понятие расторжения договора .....	6
1.2. Основания и порядок расторжения договора.....	12
1.3. Последствия расторжения договора.....	22
2. Расторжение договора купли-продажи недвижимости.....	29
2.1. Характеристика договора купли-продажи недвижимости .....	29
2.2. Расторжение договора купли-продажи недвижимости в судебном порядке .....	35
2.3. Расторжение договора купли-продажи недвижимости во внесудебном порядке .....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	56

## ВВЕДЕНИЕ

В современном гражданском праве понятие договора многозначно. Во-первых, договор рассматривается как юридический факт. Во-вторых, как договорное обязательство. В-третьих, договор часто рассматривается как форма соглашения.

По общему правилу, заключение договора должно носить добровольный характер, который основывается на соглашении сторон и определяется частным интересом каждой из них. Все же возникают ситуации, когда сохранить договор в неизменном виде невозможно. В таком случае, в законодательстве существует исключение из общего правила, согласно которому возможно расторгнуть уже заключенный договор.

Договор купли-продажи, бесспорно, выступает основным средством регулирования товарно-денежного обращения. Это один из центральных договоров гражданского права.

В юридической науке вопросу расторжения договора купли-продажи уделяется недостаточно внимания. Существует ряд работ, которые посвящены общим вопросам расторжения договора. Но, единого комплексного исследования о расторжении договора купли-продажи не проводилось.

Объектом исследования в данной работе выступает сложный комплекс общественных отношений, возникающих в связи с расторжением договора купли-продажи недвижимости.

Предметом исследования выступает гражданское законодательство в сфере регулирования общих положений о расторжении договора, положений о расторжении договора купли-продажи недвижимости, а также практика его применения, взгляды авторов по спорным вопросам расторжения договоров, трудности, которые встречаются на практике при решении указанных вопросов.

Актуальность выбранной темы предопределяется рассмотрением следующих вопросов: правовая природа расторжения договора; расторжение договора, как мера гражданско-правовой ответственности; момент возникновения ущерба при расторжении договора по требованию одной из сторон, в случае существенного нарушения договора контрагентом; отнесение неоплаты покупателем в договоре купли-продажи недвижимости к числу существенных нарушений договора; расторжение договора купли-продажи недвижимости по соглашению сторон до регистрации перехода права собственности и после.

Целью данной выпускной квалификационной работы является осуществление всестороннего комплексного анализа правовых отношений, возникающих в связи с расторжением договора купли-продажи недвижимости, изучение нормативно-правового регулирования этих правоотношений и правоприменительной практики.

Для достижения установленной цели следует поставить следующие задачи:

1. определить понятие расторжения договора, его правовую природу, а также соотношение данного понятия с прекращением договора.
2. определить является ли расторжение договора мерой гражданско-правовой ответственности.
3. проанализировать классификацию оснований расторжения договора, исследовать последствия расторжения договора.
4. изучить способ расторжения договора по требованию одной из сторон, проанализировать категорию существенного нарушения договора, изучить способ расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.
5. изучить основания и порядок одностороннего отказа от исполнения договора.
6. изучить и проанализировать способы расторжения договора купли-продажи недвижимости в судебном и внесудебном порядке.

Использовались такие методы изучения, как правовой анализ, систематизация полученных данных, теоретический анализ, обобщение, построение логических выводов и др.

Теоретической основой исследования являются труды М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, М.А. Егоровой, В.П. Грибанова, А.Г. Карапетова и других.

## **1. Общие положения о расторжении договора**

### **1.1 Понятие расторжения договора**

Расторжению договора посвящена глава 29 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>1</sup> (далее - ГК РФ). Положения этой главы направлены на стабилизацию договорных отношений<sup>2</sup>.

Институт расторжения договора включает в себя значительное количество норм, которые касаются отдельных видов договоров. Нормы ГК РФ о расторжении договора содержат новые для российского права положения, которые определяют основания, порядок и последствия расторжения договора.

В юридической науке до настоящего времени не сложилось единой точки зрения в отношении понятия расторжения договора.

Если обратиться к толковому словарю С.И. Ожегова, то расторгнуть - это прекратить действие чего-либо (договора, соглашения)<sup>3</sup>. В словаре Д.Н. Ушакова под расторжением понимается намеренное прекращение какого-либо соглашения<sup>4</sup>.

В советской юридической литературе существовала позиция, согласно которой расторжение договора-это акт, который направлен на досрочное прекращение на будущее время действия договора, с целью прекращения возникшего из договора обязательства, срок исполнения которого еще полностью или в части не наступил или исполнение которого имеет длящийся характер<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) N 51-ФЗ (в посл. ред.) // Собрание Законодательства РФ. - 1994. - No32. - Ст. 330.

<sup>2</sup>Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1.Общие положения.-М.: Статут, 2011.- С. 434.

<sup>3</sup>Ожегов С.И. Словарь русского языка. - М.: ОНИКС 21 век : Мир и образование, 2003.- С. 104.

<sup>4</sup>Ушаков Д.Н. Толковый словарь современного русского языка.- М.: Аделант, 2014.- С.98.

<sup>5</sup>Заменгоф З.М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. - М.: Юридическая литература, 1967.- С. 22-23.

Д. И. Мейер полагает, что в результате расторжения сделка перестает оказывать влияние на будущие юридические отношения граждан, но все ее последствия, которые наступили до ее прекращения, остаются в силе<sup>6</sup>.

Вместе с тем следует подчеркнуть, что указанная выше позиция подвергается критике, потому что такой подход сужает применение института расторжения договора до договоров, заключенных на неопределенный срок.

Д.В. Кузнецов пишет, что расторжение договора по соглашению сторон является двухсторонней сделкой, так как выступает действием, которое направлено на прекращение возникших из договора прав и обязанностей. Автор делает такой вывод, основываясь на понятиях сделки и гражданско-правового договора. Расторжение же договора в одностороннем порядке, по мнению автора, является юридическим фактом<sup>7</sup>.

С. А. Соменков дает следующее определение расторжения договора—это юридический акт, направленный на прекращение, на будущее время действия частично или полностью неисполненного договора и тем самым возникших из него обязательств<sup>8</sup>.

М.А. Егорова определяет расторжение договора, как результат другой сделки<sup>9</sup>. Она считает, что основания расторжения договора—это юридические факты-действия в форме двух(много)сторонних и односторонних сделок, так как они представляют собой правомерные деяния, имеют выраженную волевою составляющую и направлены на прекращение договорных обязательств. Эти юридические факты могут приводить к прекращению обязанности в простом обязательстве, к прекращению части обязанностей или к прекращению всех обязанностей одновременно в сложном обязательстве и как следствие - к расторжению или изменению договора.

---

<sup>6</sup>Мейер Д. И. Русское гражданское право: [в 2 ч.: по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.]- М.: Статут, 2003.- С. 391.

<sup>7</sup>Кузнецов Д. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве [Электронный ресурс] // Право и экономика. - М.: Юрид. Дом «Юстицинформ». - 2016.- № 9 // СПС «Консультант Плюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 30.02.2020).

<sup>8</sup>Соменков С.А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика. - М.: МЗ Пресс, 2018.- С.11.

<sup>9</sup>Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист.- 2017. - №17.- С.12.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что существует две точки зрения на правовую природу расторжения договора. Одни авторы считают, что расторжение является юридическим актом, а другие, что расторжение является юридическим поступком.

Юридические акты – это действия, которые прямо направлены на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Юридические поступки влекут возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений независимо от воли субъекта, то есть это действия, которые могут быть направлены на наступление правовых последствий, но могут и не иметь данной направленности<sup>10</sup>.

Договор может быть расторгнут исключительно тогда, когда он не исполнен полностью или частично, поскольку надлежащим образом исполненный договор автоматически прекращает свое действие<sup>11</sup>.

Так, Арбитражный суд Московского округа отказал в удовлетворении требования по делу о признании соглашения о купле-продаже имущества расторгнутым. Суд мотивировал свое решение тем, что спорный договор исполнен сторонами в полном объеме, что подтверждается оформленными на основании исполненного договора свидетельствами о праве собственности на объекты недвижимости, являющиеся предметом договора<sup>12</sup>.

Может ли расторжение договора быть мерой гражданско-правовой ответственности? Этот вопрос является дискуссионным, так как позиции авторов по поводу характеристики гражданско-правовой ответственности существенно различаются.

С.Н. Братусь обозначает ответственность, как любую меру государственного принуждения, которая применяется в случае нарушения договора, включая принуждение к реальному исполнению<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup>Исаков В.Б. Юридические факты в российском праве. – М.: ООО «Юридическое издательство Норма»; Москва: ООО «Научно-издательский центр ИНФРА-М», 1998.- С. 16.

<sup>11</sup>Егорова М. А. Прекращение действия оспоримой сделки на будущее время как основание прекращения обязательств // Гражданское право. -2017. - № 6. - С. 11 – 15.

<sup>12</sup>Постановление ФАС Московского округа от 11 мая 2004 г. N КГ-А40/3263-04 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - URL: <http://arhiv.pravosudie.biz>. (дата обращения: 30. 02. 2020).

<sup>13</sup>Братусь С.Н. Ответственность по советскому гражданскому праву.- Саратов, 2005.- С. 8– 11.



Большинство авторов придерживаются позиции, что мерами ответственности признаются санкции за правонарушение, влекущие для нарушителя такие негативные последствия, как лишение субъективных прав либо возложения на нарушителя новых или дополнительных гражданско-правовых обязанностей. Такого подхода, например, придерживаются О.С. Иоффе, В.В. Витрянский.

Должник, нарушивший договор лишается права требовать исполнения договора кредитором. Эта мера, направленная на защиту прав кредитора, применяется по инициативе самого кредитора. Расторжение договора повлечет для должника негативное последствие, выраженное в виде лишения субъективных прав, которые были предоставлены ему договором.

А.Г. Карапетов отмечает, что если руководствоваться вышеуказанным определением ответственности, то можно сказать, что расторжение договора имеет характер меры гражданско-правовой ответственности<sup>14</sup>.

Расторжение нарушенного договора в качестве меры гражданско-правовой ответственности, как правило, в нашей правовой доктрине не признается<sup>15</sup>.

Из статьи 401 ГК РФ следует, что меры ответственности носят имущественный характер. В указанной статье говорится об уменьшении размера ответственности в случае, если нарушение произошло по вине сторон. Уменьшить можно размер того, что носит количественный характер, как, например, убытки или неустойка.

При расторжении нарушенного договора имущественный эффект может возникнуть опосредованно.

А.Г. Карапетов признает неразумным применение к расторжению договора правил об основаниях освобождения от ответственности (ст. 401 ГК РФ). Автор пишет, что расторжение нарушенного договора не может быть связано с основаниями освобождения от ответственности. Признание за

---

<sup>14</sup>Карапетов, А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском гражданском праве: дис. на соискание ученой степени д-ра юрид. наук.- М: Статут, 2011.- С.499.

<sup>15</sup>Там же. - С. 122.

расторжением договора характера меры ответственности является теоретически противоречивым и нецелесообразным, ведь это может привести к невозможности расторжения кредитором договора, к которому у него пропал интерес из-за нарушения, в тех случаях, когда должник освобождается от ответственности за допущенное нарушение<sup>16</sup>.

Таким образом, можно констатировать единство взглядов таких исследователей, как М.С. Карпов, М.И. Брагинский, С.В. Сарбаш, М.А. Егорова, А.Г. Карапетов, на отнесение к мерам ответственности только лишь имущественных санкций.

Расторжение договора нужно отличать от признания его недействительным или незаключенным. При расторжении договорные обязательства сторон прекращаются на будущее время. Обстоятельства, которые являются основанием для расторжения, должны возникнуть после заключения договора. Следовательно, обязательства сторон прекращаются на будущее время с момента расторжения договора. Б.В. Покровский писал, "поскольку расторжение договора и признание его недействительным или несостоявшимся влекут за собой неодинаковые правовые последствия, смешение этих понятий не только не оправдано теоретически, но и может привести к существенным ошибкам на практике"<sup>17</sup>.

Также нужно разграничивать понятия расторжение договора и прекращение обязательства. Расторжению подлежат сделки, которые совершены по взаимному согласию сторон. Прекращению же подлежат длящиеся обязательственные отношения, которые не могут быть расторгнуты, потому как расторжение является атрибутом сделки, а не правоотношения<sup>18</sup>.

Расторжение договора является самостоятельным способом прекращения обязательств, который отличается от прекращения обязательств в связи с невозможностью их исполнения.

---

<sup>16</sup>Карапетов А.Г. Указ. Соч. - С. 124.

<sup>17</sup>Егорова М. А. Прекращение действия оспоримой сделки на будущее время как основание прекращения обязательств // Гражданское право. -2017. - № 6. - С. 11 – 15.

<sup>18</sup>Там же. - С. 11 – 15.

Таким образом, можно сделать окончательный вывод, что расторжение договора-это категория, которая выражена в форме односторонних и двух(много)сторонних сделок, имеющая волевой элемент, направленная на прекращение обязательств сторон на будущее время, по частично или полностью неисполненному договору.

## 1.2. Основания и порядок расторжения договора

Основания расторжения договора – это такие обстоятельства, в результате возникновения которых прекращаются договорные правоотношения.

Статьи 450 и 450.1 ГК РФ устанавливают три основания: соглашение сторон, судебное решение, вынесенное по требованию одной из сторон, и односторонний отказ от исполнения договора. Расторжение договора по этим основаниям регулирует глава 29 ГК РФ.

Одной из отличительных черт вышеназванных оснований является наличие воли и волеизъявления одной или нескольких сторон договора на досрочное прекращение существующего договора.

Основания расторжения договора можно классифицировать. Для начала, следует выделить материальные основания. Материальные основания – это жизненные обстоятельства, из-за которых у одной или нескольких сторон возникает потребность в прекращении существующего правоотношения. Такими обстоятельствами могут являться: отсутствие интереса в исполнении, нецелесообразность исполнения; неправомерность поведения контрагента по договору и т.д.<sup>19</sup>.

Договор подлежит обязательному исполнению, и его расторжение нужно рассматривать, как исключение из общего правила. Реализовать желание расторгнуть договор допускается только в определенных законом или договором случаях. Таким образом, для расторжения договора необходимо наличие юридических оснований.

Существует два юридических основания расторжения договора. Первое-материально-юридическое, второе - формально-юридическое. Материально-юридическое основание – это основание, предусмотренное законом или договором, с помощью которого сторона может осуществить расторжение договора. Наличие одного лишь материально-юридического

---

<sup>19</sup>Грибанов В.П., Корнеев С.М. Советское гражданское право. Т.1.- М.: Юридическая литература, 1979.- С. 550.

основания не влечет расторжения договора. Обязательно необходимо второе основание - формально-юридическое. Это волевые действия уполномоченных лиц, влекущие расторжение договора. Вышеуказанные юридические основания между собой взаимосвязаны. К примеру, если материально-юридическим основанием будет выступать существенное нарушение договора, то формально-юридическим основанием, в данном случае, по общему правилу, должно быть судебное решение, вынесенное по требованию одной из сторон (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Для более полной характеристики рассматриваемого вопроса рассмотрим каждое формально-юридическое основание совместно с анализом материально-юридических оснований.

Прежде всего, рассмотрим расторжение договора по соглашению сторон. Это основание наиболее приемлемо и демократично с точки зрения принципов гражданского права<sup>20</sup>.

Применение вышеуказанного основания допустимо во всех случаях, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. К примеру, случаем ограничения права сторон на расторжение договора по соглашению может являться договор в пользу третьего лица. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, с момента выражения третьим лицом должнику намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица (п. 2 ст. 430 ГК РФ).

Договор можно считать расторгнутым с момента заключения сторонами соглашения, если иное не вытекает из такого соглашения (п. 3 ст. 453 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Соглашение о расторжении договора является неотъемлемой частью основного договора. Если основной договор подлежал государственной

---

<sup>20</sup>Кабалкин А. Изменение и расторжение договора // Российская юстиция. -1996. - № 10. - С. 22.

регистрации, то и соглашение о его расторжении тоже подлежит государственной регистрации.

Следует отметить такое основание прекращения договорных обязательств, как прощение долга. Многие ученые считают, что прощение долга - это частный случай дарения<sup>21</sup>.

М.И. Брагинский считает, что поскольку прощение долга представляет собой освобождение кредитором должника от имущественной обязанности, совершаемое по соглашению между сторонами, оно превращается в предмет договора дарения. Поэтому к прощению долга следует применять нормы ГК РФ, устанавливающие случаи запрета дарения (ст. 575) либо его ограничения (ст. 576)<sup>22</sup>.

Если придерживаться позиции М.И. Брагинского, то прощение долга следует рассматривать как один из видов оснований расторжения договора.

В отличие от расторжения договора по соглашению сторон, расторжение договора при отсутствии согласия одной из сторон допускается только в строго определенных случаях.

ГК РФ предусматривает два формально-юридических основания расторжения договора при отсутствии согласия одной из сторон: судебное решение, вынесенное по требованию одной из сторон, и односторонний отказ от исполнения договора.

В силу п. 2 ст. 452 ГК РФ требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

---

<sup>21</sup>Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1. Общие положения.- М.: Статут, 2011.- С. 434.

<sup>22</sup>Там же. - С. 365.

Последствием несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора, согласно ст. 135 Гражданского процессуального кодекса РФ, является возвращение искового заявления судом<sup>23</sup>.

В случае, если контрагент не согласится с предложением, либо вообще проигнорирует его, то следует подавать иск в суд и доказывать наличие своего права.

Более детально нужно рассмотреть порядок расторжения договора на основании решения суда по требованию одной из сторон.

Для расторжения договора по требованию одной из сторон нужен сложный юридический состав. Должны наступить обстоятельства, которые дадут возможность расторгнуть договор. Также необходимо наличие вступившего в силу решения суда о расторжении договора. Лишь при наличии этих юридических фактов договор расторгается.

Необходимо рассмотреть материально-юридические основания расторжения договора, так как они имеют принципиальное значение.

Одним из известных обстоятельств, влекущих расторжение договора, является существенное нарушение договора одной из сторон.

В различных словарях авторы практически идентично подходят к определению понятия «существенный». Все они сводятся к тому, что «существенный» - это составляющий самую сущность чего-либо, предельно важный, необходимый<sup>24</sup>.

Понятие дефиниции «существенное нарушение договора» указано в п. 2 ст.450 ГК РФ: существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Законодатель не указал форму убытков, которые должна понести сторона. Значит, речь может идти и как о реальном ущербе, так и об упущенной выгоде. В ст. 25 Конвенции ООН о договорах

---

<sup>23</sup>Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в посл. ред.) // Собрание Законодательства РФ.- 2002.- № 46. - Ст. 4532.

<sup>24</sup>Ожегов С.И. Словарь русского языка. - С. - 115

международной купли-продажи товаров содержится похожее определение существенности нарушения договора.

В литературе существует несколько подходов к определению момента возникновения ущерба. Согласно первому подходу, ущерб должен уже существовать на момент расторжения договора. Во втором подходе указано, что достаточно угрозы наступления ущерба.

М.И. Брагинский полагает, что решающее значение для применения в п. 2 ст.450 ГК РФ имеет не размер ущерба как таковой, а его соотношение с тем, чего могла ожидать от исполнения сторона<sup>25</sup>.

Все вышеуказанное позволяет прийти к выводу, что для отнесения нарушения к существенному необходимо наличие следующих условий: нарушение условий обязательства (норм договора или закона); наступление ущерба; наличие причинной связи между нарушением и наступлением ущерба.

В судебной практике существуют следующие примеры дел о признании нарушения договора существенным.

При рассмотрении дела о расторжении договора купли-продажи комплектующих к оборудованию и обязанности осуществить приемку товара по договору купли-продажи, суд признал, что длительное отсутствие поставки, предварительно оплаченного истцом товара, является существенным (Постановление арбитражного суда Поволжского округа от 13 февраля 2017 г. по делу №Ф06-17199/2016)<sup>26</sup>.

В Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2011 по делу N А56-29839/2010 принимая во внимание неоднократное неисполнение заемщиком обязательств по ежемесячной уплате процентов на протяжении длительного времени, суд со ссылкой на статью 450 Гражданского кодекса РФ квалифицировал данное нарушение

---

<sup>25</sup>Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1.Общие положения.- М.: Статут, 2011.- С. 644.

<sup>26</sup>Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 февраля 2017 г. N Ф06-17199/2016 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.03.2020).



условий договора как существенное и удовлетворил требование о расторжении договора<sup>27</sup>.

Арбитражный суд Красноярского края, исследовав материалы дела о расторжении договора купли-продажи, пришел к выводу, что нарушение ответчиком условий о качестве товара в связи с имеющими место неоднократно выявленными недостатками, является существенным<sup>28</sup>.

В качестве следующего основания расторжения договора необходимо рассмотреть существенное изменение обстоятельств.

Существуют ситуации, в которых сохранение договора в неизменном виде или же дальнейшее его существование невозможно из-за изменившихся обстоятельств. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях (п. 1 ст. 451 ГК РФ).

Похожее основание расторжения договора присутствует и в международном праве. Например, Принципы международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА) предусматривают возможность расторжения договора при наличии «затруднений».

Согласно п. 2 ст. 451 ГК РФ договор может быть расторгнут судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения

---

<sup>27</sup>Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2011 по делу N А56-29839/2010 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.03.2020).

<sup>28</sup>Решение арбитражного суда Красноярского края от 26 мая 2009 г. по делу № А33-17618/2008 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Региональное законодательство. - URL: <http://www.regionz.ru> (дата обращения 10.03.2020).

при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

С.А. Соменков считает, что «...чтобы совпали все требуемые условия, должно произойти что-то действительно экстраординарное...»<sup>29</sup>.

В судебной практике содержится небольшой процент признания каких-либо изменений обстоятельств существенными для расторжения договора. В.В. Витрянский в 2006 году отметил, что за весь период действия ст. 451 ГК РФ начиная с 1 января 1995 г. только «дефолт» августа 1998 г. судебно-арбитражная практика признала событием, имеющим признаки «существенного изменения обстоятельств»<sup>30</sup>.

В Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2013 по делу №А56-75057/2012 Общество с ограниченной ответственностью при проверке источников, негативно воздействующих на окружающую среду, выявило участки, не указанные в аукционной документации. Государственный заказчик отказался внести изменения в контракт в части объемов и стоимости работ в сторону увеличения. Общество потребовало расторжения государственного контракта. Суд требование Общества удовлетворил и признал существенным изменением обстоятельств недостоверность аукционной

---

<sup>29</sup>Соменков С.А. Указ. Соч. - С. 86.

<sup>30</sup>Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 5: в 2 т. Т. 1. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований. - М: Статут, 2006. - С. 306.

документации, которая повлекла невозможность выполнения контракта на согласованных условиях<sup>31</sup>.

Арбитражным судом Северо-западного округа расторжение договора аренды по причине необходимости проведения капитального ремонта во всем здании в целях приведения его в соответствии с действующими строительными, пожарными, техническими и иными нормами, а также для размещения других арендаторов в здании признано существенным изменением обстоятельств. При этом такая необходимость не была выявлена изначально<sup>32</sup>.

Вышеизложенное подчеркивает необходимость разъяснения высшими судебными органами критериев существенности изменения обстоятельств.

Вторым формально-юридическим основанием расторжения договора является односторонний отказ от исполнения договора.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами. Если обязательство связано с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, то такие случаи могут предусматриваться в договоре.

В. В. Витрянский выделяет шесть групп оснований одностороннего отказа от договора<sup>33</sup>: случаи, когда стороны или одна из сторон наделяется правом одностороннего отказа от договора; случаи, в которых сторона наделена правом на односторонний отказ от договора в результате нарушения допущенного контрагентом; случаи, когда отказ от договора связан с обстоятельствами, не зависящими от воли сторон; случаи

---

<sup>31</sup>Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2013 по делу №А56-75057/2012 [Электронный ресурс] // Судебные нормативные акты РФ. - URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 10.03.2020).

<sup>32</sup>Постановление Арбитражного суда Северо-западного округа от 07.11.2014 по делу N А56-51615/2013 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - URL: <http://pravosudie.biz> (дата обращения 13.03.2020).

<sup>33</sup>Брагинский М. И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1. Общие положения. - М.: Статут, 2011. - С. 440-441.

предположения о неспособности стороны исполнить обязательство; случаи, когда отказ от договора обусловлен природой обязательств (бессрочный, фидуциарный договор); случаи, когда отказ от договора рассматривается, как дополнительное средство защиты.

Р.Е. Устинов подразделяет основания одностороннего отказа от договора на две группы: отказ от договора в связи с отсутствием интереса к исполнению у одного из контрагентов и (или) нецелесообразностью исполнения договора; в связи с неправомерным поведением другого контрагента по договору<sup>34</sup>.

К первой группе автор относит отказ в случае указания на его возможность в договоре, либо в случае указания на него в законе, при отсутствии вины стороны. К примеру, ст. 699 ГК РФ дает право сторонам в любое время отказаться от договора безвозмездного пользования, который заключен без указания срока<sup>35</sup>. Вторая группа оснований включает в себя отказ вследствие нарушения договора стороной.

С.Е. Андреев считает, что односторонний отказ от исполнения договора может осуществляться путем совершения фактических действий, свидетельствующих о том, что сторона отказывается от договора, а также путем подачи одной из сторон заявления о расторжении договора, которое является обязательным для другой стороны<sup>36</sup>.

Согласно ст. 450.1 ГК РФ односторонний отказ от договора происходит посредством уведомления управомоченной стороной контрагента. Закон не устанавливает специальной формы для выражения отказа от исполнения договора и порядка извещения, поэтому уведомление может выражаться как в устной, так и в письменной форме.

Договор прекращается с момента получения уведомления, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или

---

<sup>34</sup>Устинов Р. Е. О праве стороны на односторонний отказ от договора // Вестник Омского университета. Серия «Право», 2017. - № 4 (13). - С. 49.

<sup>35</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14 - ФЗ (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410

<sup>36</sup>Андреев С.Е. Договор: заключение, изменение, расторжение.- М: Проспект, 2015. - 376 с.

договором. В ст. 165.1 ГК РФ сказано, что уведомление считается полученным в момент, когда оно доставлено контрагенту или его представителю. Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Все же необходимо учитывать, что сторона, которая отказывается от договора, несет риск неполучения уведомления, за исключением случаев, когда сообщение не получено по вине лица, которому оно было направлено.

В тех случаях, когда односторонний отказ от договора не предусмотрен законом или договором, либо если не соблюдены требования к их совершению отказа, то отказ не влечет юридических последствий, на которые он был направлен<sup>37</sup>.

В данном вопросе необходимо рассмотреть соотношение расторжения договора и отказа от исполнения договора. Существуют разные точки зрения на соотношение этих понятий. Согласно первой точке зрения, отказ от исполнения договора является разновидностью расторжения договора. Вторая точка зрения противопоставляет расторжение договора и отказ от исполнения договора. Если же исходить из смысла норм ГК РФ, то можно прийти к выводу, что отказ совершается посредством одностороннего волеизъявления. Договор же считается расторгнутым с момента получения уведомления. Таким образом, можно говорить о том, что расторжение договора является следствием отказа от исполнения договора.

---

<sup>37</sup>О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22. 10. 2016 г. N 54 // Собрание Законодательства РФ. - 2016. - № 275. - С. 21.

### 1.3. Последствия расторжения договора

Гражданский кодекс (п. 2 ст. 453) указывает на то, что расторжение договора прекращает обязательства сторон, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

А.Г. Карапетов полагает, что расторжение договора это способ прекращения обязательств, а не аннуляции всех правовых последствий, которые этот договор породил. Какие-то обязательства при расторжении прекращаются, а какие-то могут в результате расторжения сохраняться или возникать<sup>38</sup>.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются на будущее время. Это значит, что до момента расторжения договора права и обязанности сторон существовали. В п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» сказано, что при расторжении договора прекращается обязанность должника совершать в будущем действия, которые являются предметом договора (например, отгружать товары по договору поставки, выполнять работы по договору подряда, выдавать денежные средства по договору кредита и т.п.). Поэтому неустойка, установленная на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности, начисляется до даты прекращения этого обязательства, то есть до даты расторжения договора.

В практике закреплен подход, согласно которому существуют две группы условий договора, которые сохраняют свое действие после расторжения договора. Во-первых, это такие условия договора, которые предполагают в силу своей правовой природы их применение после расторжения договора (к ним относят гарантийные обязательства в отношении товаров или работ по расторгнутому впоследствии договору; условие о рассмотрении споров по договору в третейском суде, соглашения о подсудности, о применимом праве и т.п.). Во-вторых, это условия, цель

---

<sup>38</sup>Карапетов А.Г. Указ. Соч. С. - 418.

которых регулирование отношений сторон в период после расторжения (например, об условиях возврата предмета аренды после расторжения договора, о порядке возврата уплаченного аванса и т.п.)<sup>39</sup>.

Момент, с которого обязательства можно называть прекращенными, зависит от того, как осуществлено расторжение договора: по соглашению сторон; по решению суда (по требованию одной из сторон); вследствие одностороннего отказа от исполнения договора.

При расторжении договора по соглашению сторон договор считается расторгнутым, а обязательства прекращенными с момента, который установлен самими сторонами. В том случае, если стороны не оговорили такой момент, то с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора. Соглашение же становится заключенным в момент получения стороной, которая направила предложение о расторжении, полного и безоговорочного ответа другой стороны о его принятии.

Если расторжение договора производится по решению суда, то действует императивное правило о том, что обязательства считаются прекращенными с момента вступления решения в законную силу.

Обязательства будут считаться прекращенными с момента получения контрагентом уведомления об отказе от исполнения договора тогда, когда договор расторгнут вследствие отказа одной из сторон от его исполнения.

Рассматривая вопрос о судьбе исполненного по договору, необходимо отметить, что стороны лишены права требовать возвращения того, что было ими исполнено до расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Данная норма носит диспозитивный характер - законом или соглашением сторон судьба исполненного по обязательствам может быть решена иначе.

С.А. Соменков предлагает называть возврат исполненного по обязательству до момента расторжения договора квазиреституцией (от лат. *quasi* — якобы, как будто: «как будто реституция») либо последствиями реституционного характера, так как реституция, как следствие

---

<sup>39</sup>О последствиях расторжения договора: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.06.2014 № 35 // Собрание Законодательства РФ. - 2014. - № 136. - С. 15.

недействительности сделки представляет собой возврат имущества, переданного по порочному основанию. При расторжении договора, наоборот, обстоятельства, которые служат основанием этого, должны появиться уже после заключения договора, и лишь с момента расторжения обязательства сторон прекращаются на будущее время. До того, как появятся обстоятельства, которые служат основанием расторжения договора, стороны действуют правомерно, поэтому, согласно п. 3 ст. 453 ГК РФ, обязательства, возникшие из расторгаемого договора, считаются прекращенными только с момента заключения сторонами соглашения о его расторжении, если иное не вытекает из названного соглашения. При расторжении же договора в судебном порядке — с момента вступления в законную силу решения суда<sup>40</sup>.

При буквальном толковании ранее действовавшей редакции п. 4 ст. 453 ГК РФ можно было прийти к неосновательному обогащению одной из сторон расторгнутого договора. Судебная практика давно сделала вывод, что положения п. 4 ст. 453 ГК РФ не исключают возможность истребовать в качестве неосновательного обогащения полученное до расторжения договора, если встречное удовлетворение получившей стороной не было предоставлено и обязанность его предоставить отпала<sup>41</sup>.

Вышеуказанное положение было развито в п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора». Сейчас абз.2 п.4 ст. 453 ГК РФ закрепляет положение, согласно которому, в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения, если иное не

---

<sup>40</sup>Соменков С.А. Указ. Соч. - С. 112.

<sup>41</sup>Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума ВАС РФ № 49 от 11.01.2000 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 3 // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).



предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Так, в Решении Азовского городского суда Ростовской области от 3 июля 2015 г. по делу № 2-1814/2015 ответчик существенно нарушил договор купли – продажи посредством неоплаты стоимости объекта недвижимости. Далее суд пояснил, что в данной ситуации необходимо применить абз.2 п.4 ст. 453 ГК РФ о последствиях расторжения договора, согласно которому в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства. В соответствии с положениями ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество, за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ. Таким образом, суд признал обоснованными требования о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества и обязал ответчика возвратить продавцу все полученное по сделке<sup>42</sup>.

Последствие расторжения договора в виде возмещения убытков, причиненных расторжением договора, имеет немаловажное значение. В п. 5 ст. 453 ГК РФ говорится, что если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

---

<sup>42</sup>Решение Азовского городского суда Ростовской области от 3 июля 2015 г. по делу № 2-1814/2015 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Региональное законодательство. - URL: <http://www.regionz.ru> (дата обращения 15.03.2020).

Совокупность таких условий, как существенное нарушение стороной условий договора, повлекшее расторжение договора, факт причинения имущественного ущерба другой стороне и причинно-следственная связь между расторжением договора и возникновением ущерба, является основанием для взыскания убытков в связи с расторжением договора<sup>43</sup>.

Анализируя ст. 15 ГК РФ можно прийти к выводу, что существует два вида убытков. В первую очередь, это расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб). Во вторую очередь, это неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возмещение убытков представляет собой меру гражданско-правовой ответственности, поэтому необходимо придать большое значение и ст. 401 ГК РФ. В соответствии с этой статьей одно из условий наступления ответственности - это вина. Лицо будет признаваться невиновным только тогда, когда при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. При этом сторона, нарушившая договор, должна будет сама доказать отсутствие у нее вины.

Если же сторона, которая осуществляет предпринимательскую деятельность, допустит существенное нарушение, которое послужит основанием для расторжения договора, то она будет обязана возместить убытки независимо от наличия вины, если иное не предусмотрено законом или договором.

Сторона будет освобождена от возмещения убытков, в том случае, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным

---

<sup>43</sup>Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2009 по делу № А56-3109/2008 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

В 2015 году в ГК РФ была введена ст. 393.1, которая посвящена возмещению убытков при прекращении договора. Она говорит о том, что в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение, и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного. Такие убытки в литературе называют конкретными убытками.

Так, поставщик и покупатель заключили договор поставки, в соответствии с которым поставщик обязался в течение двух лет поставлять уголь согласно графику поставок. Из-за поломки техники поставщик допустил просрочку одной из первых поставок и сообщил об этом покупателю. Покупатель, чтобы не допустить чрезвычайной ситуации на объектах ЖКХ, купил уголь у другого поставщика по более высокой цене, а также понес дополнительные расходы на доставку. В результате возникла разница в сумме между стоимостью угля, приобретенного у нового поставщика и расходов на его доставку, с одной стороны, и стоимостью этого же количества недопоставленного угля и расходов на его доставку, с другой стороны. Покупатель обратился с требованием о взыскании конкретных убытков, суд удовлетворил требование<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup>Постановление Арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа от 12.08.15 по делу № А58-6241/2014 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - URL: <http://pravosudie.biz> (дата обращения 15.03.2020).

В п. 2 ст. 393.1 ГК РФ речь идет об абстрактных убытках, которые возмещаются в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой. К примеру, истец в обоснование текущей цены репчатого лука представил справку Армавирской межрайонной торгово-промышленной палаты о среднерыночной оптовой стоимости репчатого свежего лука в Краснодарском Крае<sup>45</sup>.

При этом в п. 3 ст. 393.1 ГК РФ отмечается то, что удовлетворение требований, предусмотренных пунктами 1и2, не освобождает сторону, которая не исполнила обязательство или ненадлежаще его исполнила, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне.

---

<sup>45</sup>Постановление Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 30.06.15 № 15АП-4740/2015 по делу № А32-24249/2014 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был// СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

## **2. Расторжение договора купли-продажи недвижимости**

### **2.1. Характеристика договора купли-продажи недвижимости**

Договор купли-продажи недвижимости - один из видов договора купли - продажи, выделяющийся спецификой своего предмета — недвижимого имущества, имеющего особую экономическую ценность.

По договору купли - продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК РФ). Договор продажи недвижимости консенсуальный, возмездный, взаимный (синаллагматический). Существенными условиями договора продажи недвижимости являются условия о предмете договора и о цене объекта недвижимости. Предмет договора купли-продажи недвижимости должен быть строго определенным в соответствии с требованиями, предъявляемыми ст. 554 ГК РФ. Договор продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме в виде единого документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

Государственной регистрации подлежит переход права собственности на недвижимость по договору от продавца к покупателю (ст. 551 ГК РФ). Договор вступает в силу для сторон с момента его подписания. После регистрации перехода права собственности договор считается заключенным не только для продавца и покупателя, но и для третьих лиц.

Закон не называет срок, в течение которого стороны должны зарегистрировать переход права собственности. Также закон не определяет, какими правами на недвижимость обладает покупатель с момента его принятия и до момента государственной регистрации перехода права собственности.

П.В. Крашенинников полагает, что только после государственной регистрации покупатели могут владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению<sup>46</sup>. Вместе с тем, с момента заключения договора купли-продажи недвижимости и до государственной регистрации перехода права собственности покупатель вправе требовать от продавца его исполнения, то есть передачи объекта недвижимости.

Согласно п. 2 ст. 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. В.В. Витрянский отмечает, что положение п. 2 ст. 551 ГК РФ свидетельствует о том, что фактическая невозможность для продавца распорядиться объектом недвижимости не может препятствовать обращению взыскания на указанное недвижимое имущество по требованиям кредиторов продавца. До момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, наоборот кредитеры покупателя не вправе претендовать на удовлетворение их требований за счет этого имущества<sup>47</sup>.

Специальные требования, предъявляемые к форме договора купли-продажи недвижимости, необходимость совершения регистрационных действий, особенности порядка передачи материального объекта договора, а также необходимость установления особых условий для купли-продажи жилых помещений - все это предопределило необходимость выделения законодателем правил регулирования договоров купли-продажи недвижимости в отдельный блок норм. Как отмечает В.В. Витрянский, для правового регулирования прав на недвижимость и оборота недвижимого имущества характерно сочетание частноправового и публично-правового методов регулирования<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup>Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями. -3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2014. - С 335.

<sup>47</sup>Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. -М: Статут, 2000. - С 112.

<sup>48</sup>Там же. - С. 195.

Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора должно совершаться в той же форме, что и договор. Для договора купли-продажи недвижимости ст. 550 ГК РФ установлена письменная форма его заключения путем составления одного документа, что означает, что расторжение такого договора по соглашению сторон должно совершаться в той же форме. Если стороны договора купли-продажи недвижимости при его заключении указали, что необходимо нотариальное удостоверение, то и расторжение такого договора по соглашению сторон должно быть нотариально удостоверено.

При расторжении договора купли-продажи недвижимости на основании судебного решения основанием для государственной регистрации перехода прав будет являться решение суда, вступившее в законную силу, которое должно быть представлено в органы государственной регистрации в виде судебного акта.

Положениями параграфа 7 главы 30 ГК РФ о договоре продажи недвижимости не предусмотрены специальные основания отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимости в одностороннем порядке без обращения в суд.

Сторона, которая отказывается от договора купли-продажи недвижимости, должна обратиться в судебную инстанцию с иском о признании права на односторонний отказ от исполнения договора и возможности совершения регистрационных действий по переходу права собственности на объект недвижимости<sup>49</sup>.

Согласно абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

---

<sup>49</sup>Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика, 2018. - N 2. - С. 12.

Необходимо обратить внимание на то, что законодатель в абз. 1 п. 1 ст. 556 ГК РФ указывает на подписание сторонами договора продажи недвижимости передаточного акта или иного документа о передаче.

Уклонение от подписания передаточного акта или иного документа о передаче носит характер нарушения договора и не представляет собой право на односторонний отказ от договора. Согласно абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ уклонение - это отказ от исполнения обязанности. Отказ от исполнения обязанности является нарушением условий договора. В ст. 450.1 ГК РФ говорится об отказе от исполнения обязательства. Отказ от исполнения обязательства не является нарушением договора, а наоборот носит правомерный характер.

Также отказ от передачи имущества при продаже недвижимости нельзя путать с односторонним отказом от исполнения договора. Первое выступает нарушением договора, а не правомерным действием по отказу от исполнения договора. Именно поэтому в качестве меры защиты ст. 463 ГК РФ предусматривает возможность расторжения договора в одностороннем порядке покупателем. Также закон предоставил покупателю такие возможности, как требование отобрания не переданной вещи у должника (продавца) и получения ее в свое владение на предусмотренных обязательством условиях (п. 2 ст. 463 ГК РФ ист. 398 ГК РФ). Правовая природа этого права представляет собой право требования, которое реализуется на основании решения суда. В соответствии с абз. 2 ст. 398 ГК РФ требование о получении вещи может быть также заменено требованием о возмещении убытков.

В соответствии со ст. 557 ГК РФ право покупателя на односторонний отказ от исполнения договора продажи недвижимости содержится в п. 2 ст. 475 ГК РФ, в котором сказано, что в случае существенного нарушения требований к качеству товара покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы. Это право представляет собой право требования



(предусматривающее юрисдикционную реализацию права), а не право на активные действия, такие, как право на односторонний отказ от исполнения договора (реализующееся в неюрисдикционном порядке)<sup>50</sup>.

Существенным нарушением требований к качеству товара является обнаружение 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.

Договор купли-продажи недвижимости отличается исключением из его правового режима права покупателя на замену товара ненадлежащего качества. Это исключение создано в связи с особенностью индивидуально-определенного объекта договора купли-продажи недвижимости.

Согласно абз. 1 п. 2 ст. 328 ГК РФ покупатель и продавец вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. По смыслу указанной нормы, сторона, на которой лежит встречное исполнение, наделяется правом на односторонний отказ от исполнения договора в случае непредоставления такого исполнения противоположной стороной договора или при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный договором срок.

На договор купли-продажи недвижимости не распространяются общие положения о расторжении договора купли-продажи, которые предоставляют возможность применения одностороннего отказа при нарушении условий о количестве товара (п. 1 ст. 466 ГК РФ), его ассортименте (п. 2 ст. 467, ст. 468 ГК РФ), условий о комплектности (п. 2 ст. 480 ГК РФ).

По мнению А.Г. Карапетова, «в ряде случаев законодатель указывает на право отказаться от договора не напрямую, а путем указания

---

<sup>50</sup>Карапетов А.Г. Указ. Соч. - С. 154.

на возникновение у кредитора возможности потребовать возврата того, что он предоставил должнику до нарушения договора. Реализация указанных реституционных по своей правовой природе мер по возврату ранее предоставленного предполагает расторжение договора. Соответственно, предъявляя такое требование в адрес должника, тем самым кредитор заявляет об отказе от нарушенного договора. Включение в ГК РФ указанных норм о праве кредитора на возврат ранее предоставленного по договору в случае его нарушения следует рассматривать как аналог указания на право одностороннего отказа<sup>51</sup>».

М.А. Егорова полагает, что в данном случае законодатель формулирует право возврата имущества как право требования. В этой ситуации расторжение договора должно производиться на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ, а не в соответствии с правилами об одностороннем отказе<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup>Карапетов А.Г. Указ. Соч. С. - 154.

<sup>52</sup>Егорова М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика, 2018. - N 2. - С. 12.

## **2.2. Расторжение договора купли-продажи недвижимости в судебном порядке**

Пункт 2 ст. 450 ГК РФ говорит о том, что договор может быть расторгнут на основании судебного решения по требованию одной из сторон только: при существенном нарушении договора и в иных случаях, которые предусмотрены гражданским кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В.В. Витрянский считает, что существенный характер нарушения договора состоит в том, существенна ли разница между тем, на что сторона рассчитывала при заключении договора, и тем, что фактически она получила от стороны, которая нарушила договор<sup>53</sup>.

В ст. 25 Венской конвенции о договорах международной купли-продажи товаров 1980 года закреплено определение понятия «существенное нарушение договора», в котором выделен еще один критерий для отнесения того или иного нарушения к существенным: предвидел ли контрагент наступление событий, которые повлекли нарушение.<sup>54</sup> Вместе с тем устанавливается несколько критериев предвидимости:

- она должна быть установлена в отношении результата нарушения договора;

---

<sup>53</sup>Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. - М.: Статут, 2016. - С. 215.

<sup>54</sup>Конвенция организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. - Вена, 11.04. 1980 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

- сторона, нарушающая договор, может предвидеть только лишь наиболее распространенные последствия конкретного вида нарушения исходя из обстоятельств конкретного дела.

- если у стороны имелись специальные знания, то они не принимаются в расчет.

В ст. 72 Конвенции есть еще одно положение, которое существенным образом отличается от ГК РФ: «если до установленной для исполнения договора даты становится ясно, что одна из сторон совершит существенное нарушение договора, другая сторона может заявить о его расторжении»<sup>55</sup>.

Так, Конвенция закрепила право добросовестной стороны на одностороннее расторжение договора до нанесения ей ущерба.

Проанализировав международное законодательство и законодательство Российской Федерации, можно прийти к выводу о том, что, данное в п. 2 ст.450 ГК РФ понятие существенного нарушения договора, недостаточно конкретизировано. Например, не урегулирован момент наступления ущерба. Все же, понятие, содержащееся в п.2 ст.450 ГК РФ включает в себя основополагающие принципы данной категории, а неохваченные моменты восполняются с помощью судебной практики.

Самым встречающимся на практике является вопрос об отнесении неоплаты покупателем в договоре купли-продажи недвижимости к числу существенных нарушений договора, которые могут служить основаниями для расторжения договора. Существуют и иные существенные нарушения, но вышеуказанный вопрос представляется более важным и практически значимым.

Стороны в договоре могут предусмотреть какое-либо из условий в качестве существенного и установить право требования расторжения договора на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ. Решение вопроса о существенности нарушения определяется судом.

---

<sup>55</sup>Там же (дата обращения 15.03.2020).

В определении Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 существенным нарушением договора одной из сторон в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ признается такое нарушение договора, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Это понятие говорит о том, что сторона, предъявляющая в суд требование о расторжении договора по этому основанию, должна представить доказательства, подтверждающие именно такой характер нарушения.

В данном случае истец не представил суду каких-либо доказательств о причинении ему значительного ущерба, как того требует ст. 56 ГПК РФ. Суд первой и кассационной инстанции посчитали существенным нарушением сам факт неоплаты ответчицей в предусмотренные договорами сроки приобретенного имущества. Но, суды не учли положения п. 2 ст. 450 ГК РФ, признав существенным нарушением договоров купли-продажи недвижимого имущества саму по себе невыплату без установления наличия обязательных признаков нарушения договоров. Таким образом, Верховный суд в своем определении пришел к выводу, что судом первой и кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела было допущено существенное нарушение норм материального права, выразившееся в неправильном толковании п. 2 ст. 450 ГК РФ<sup>56</sup>.

В Апелляционном определении Красноярского краевого суда от 26.03.2014 N 33-2882/2014 суд также сделал вывод, согласно которому неоплата стоимости недвижимости покупателем не является существенным нарушением договора покупателем, если это не предусмотрено самим договором<sup>57</sup>.

В некоторых случаях суды оценивали факт неоплаты покупателем цены по договору продажи недвижимости в качестве существенного условия.

---

<sup>56</sup>Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Российской Федерации. - URL: <http://www.supcourt.ru> (дата обращения 15.03.2020).

<sup>57</sup>Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 26.03.2014 N 33-2882/2014 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

В Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 27.11.2002 г. N Ф08-4401/2002 ответчик считал, что п. 2 ст. 450 ГК РФ не подлежит применению в конкретном деле, потому что регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю лишала стороны договора купли-продажи недвижимости права требовать по суду его расторжения. Ответчик ссылался на п. 3 ст. 486 ГК РФ, который, по его мнению, предоставляет продавцу лишь право потребовать оплаты товара и уплаты процентов, если товар не оплачен покупателем.

Суд не принял доводы ответчика, поскольку § 7 гл. 30 ГК РФ не содержит специальных правил, которые регулируют отношения по расторжению договора продажи недвижимости. Специальных правил также не содержится и в общих положениях, регламентирующих договор купли-продажи товаров. Таким образом, по мнению суда, положения ГК РФ об основаниях расторжения гражданско-правового договора подлежат применению.

Таким образом, суд пояснил, что с регистрацией перехода права собственности на покупателя у последнего не прекращается обязанность по уплате стоимости приобретенного объекта недвижимости, при этом права продавца не ограничиваются только требованием оплаты.

На основании фактических обстоятельств данного дела, установив со стороны покупателя нарушение договора, все судебные инстанции пришли к выводу о том, что продавец в значительной степени лишился денежных средств, на которые вправе был рассчитывать при заключении договора<sup>58</sup>.

В Обзоре судебной практики N 5, утвержденном в декабре 2017 года, Верховный Суд Российской Федерации обобщил практику по спорным делам в различных правовых сферах. Так, ВС РФ рассмотрел порядок разрешения споров об исполнении обязательств.

---

<sup>58</sup>Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.11.2002 г. N Ф08-4401/2002 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

В п. 8 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 5 разъяснено, что к существенным нарушениям условий договора купли-продажи относится неисполнение покупателем обязанности по оплате переданного ему продавцом товара<sup>59</sup>. В качестве примера в обзоре приводится определение ВС РФ (N 5-КГ17-13) по иску продавца о расторжении договора купли-продажи и возврате недвижимого имущества.

Стороны заключили договор купли-продажи земельного участка и жилого дома. Свои обязательства продавец выполнил в полной мере. Переход права собственности был зарегистрирован в установленном порядке, тем не менее, свои обязательства по оплате ответчик не исполнил, чем, по мнению истца, существенно нарушил условия договора.

Суд первой инстанции иск удовлетворил, исходя из того, что по причине долговременного неисполнения ответчиком обязательств по оплате земельного участка и жилого дома истец в значительной степени лишился того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора. Также суд отметил, что данное нарушение условий договора признается существенным и порождает у истца право требовать расторжения договора продажи недвижимости и возврата переданного ответчику имущества.

Проверяя законность принятого судом первой инстанции решения, суд апелляционной инстанции, напротив, пришел к выводу, что неисполнение ответчиком обязанности по оплате приобретенного недвижимого имущества не может признаваться существенным нарушением договора. Кроме того, суд апелляционной инстанции, ссылаясь на п. 3 ст. 486 ГК РФ пояснил, что неисполнение обязанности по оплате проданного товара не влечет возникновение у продавца права на расторжение договора купли-продажи, а порождает у него только лишь

---

<sup>59</sup>Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 27.12.2017 N 5 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2017. - №7 // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

право требовать оплаты товара и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Верховный Суд РФ признал, что выводы апелляционной инстанции ошибочны. Поскольку в рассматриваемом деле продавец не получил вообще никакой денежной суммы за проданное имущество, он, по мнению ВС РФ, лишился того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Значит, подп.1 п. 2 ст. 450 ГК РФ может быть применен.

Также ВС РФ обозначил, что из буквального толкования текста п. 3 ст. 486 ГК РФ не следует, что в случае несвоевременной оплаты покупателем переданного в соответствии с договором купли-продажи товара продавец не имеет права требовать расторжения такого договора на основании подп. 1 п. 2 ст. 450ГК РФ.

В силу п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем, ВС РФ разъяснил, что согласно ст. 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102и1104 указанного кодекса<sup>60</sup>.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что полная неоплата полученного товара является существенным нарушением договора купли-продажи недвижимости, на этом основании продавец вправе требовать расторжения договора в судебном порядке. Кроме того, указанное обстоятельство не исключает возможности для продавца

---

<sup>60</sup>Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.03.2017 N 5-КГ17-13 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Российской Федерации. - URL: <http://www.supcourt.ru> (дата обращения 15.03.2020).



требовать защиты прав в ином порядке, путем взыскания суммы задолженности по договору и процентов начисленных на сумму долга.

Если же объект недвижимости не был передан покупателю, по причине неполучения предоплаты продавцом, то такое нарушение не будет считаться существенным. В указанном случае это будет являться основанием одностороннего отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимости для продавца. Данная ситуация будет регулироваться п. 2 ст. 487 ГК РФ о предварительной оплате товара, согласно которому в случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК РФ о встречном исполнении обязательств. При условии о предварительной оплате отношения сторон строятся по модели встречного исполнения обязательств. Таким образом, сторона, на которой лежит встречное исполнение, наделяется правом на односторонний отказ от исполнения договора в случае непредоставления такого исполнения противоположной стороной договора.

Покупатель, в свою очередь, может расторгнуть договор путем одностороннего отказа от его исполнения, если продавец существенно нарушил требования к качеству товара. Например, передал недвижимость с существенными недостатками (ст. 557, п. 2 ст. 475 ГК РФ). Суд для оценки качества может назначить экспертизу.

В данном случае, согласно п.1 ст.469 ГК РФ может быть предъявлено требование о передаче товара надлежащего качества, в частности – пригодного для целей обычного использования товара. Например, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа рассматривал спор относительно нежилого помещения, которое по мнению истца было передано в ненадлежащем качестве, содержало скрытые недостатки, которые были обнаружены покупателем после подписания акта приема-передачи помещения и регистрации перехода права собственности: в частности, была зафиксирована протечка кровли и заплесневение потолка

и стен помещения. Истцом была проведена экспертиза, которая установила, что недостатки проданного объекта могли быть выявлены только при определенных погодных условиях и не могли быть обнаружены в момент покупки<sup>61</sup>. Суд кассационной инстанции поддержал позицию судов первой и апелляционной инстанций и удовлетворил требования истца об уменьшении покупной цены по договору купли-продажи.

Не признается ненадлежащим качеством отсутствие отделки помещения, если сторонами договора был подписан акт приема-передачи помещения, в котором зафиксировано, что в помещении отсутствует отделка, даже если в договоре было указано, что помещение должно быть пригодным для использования под офис<sup>62</sup>.

Согласно п. 4 ст. 469 ГК РФ по соглашению между продавцом и покупателем может быть передан товар, который соответствует повышенным требованиям к качеству товара по сравнению с обязательными требованиями, которые предусмотрены законом или в установленном им порядке.

Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара (п.1 ст.475 ГК РФ).

Если обнаруженные недостатки неустраняемы, не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков, то покупатель вправе отказаться от

---

<sup>61</sup>Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.07.2014 по делу NA39-3919/2012 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

<sup>62</sup>Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2013г. по делу N A56-1809-2013 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020); Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.11.2013г. N ВАС-16208/13 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы (п. 2 ст.475 ГК РФ).

Так, например, в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.09.2014 по делу N А03-9463/2013 суд удовлетворил требования покупателя квартиры к продавцу о расторжении контракта и взыскании ранее уплаченной суммы. Продавцом была приобретена квартира, существенные недостатки которой (плесень на стенах, грибок, запах сырости) проявились после передачи квартиры покупателю. Экспертиза установила, что недостатки вызваны промерзанием наружных стен из-за дефектов теплоизоляции, о чем покупатель не мог знать в момент передачи квартиры<sup>63</sup>.

В п.2 ст.477 ГК РФ для покупателя установлен срок предъявления требований, которые связаны с недостатками товара. Требования могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

Продавец может освобождаться от ответственности, если докажет, что невыполнение правила об извещении повлекло невозможность удовлетворения требования покупателя или влечет для него несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы его своевременно известили о нарушении договора (п.2 ст.483 ГК РФ).

Также существенное нарушение со стороны продавца может быть установлено, если он, к примеру, в течение длительного времени уклонялся от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость или после заключения договора утратил право собственности на недвижимость.

---

<sup>63</sup>Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.09.2014 по делу N А03-9463/2013 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - URL: <http://pravosudie.biz> (дата обращения 15.03.2020).

Вторым основанием расторжения договора по требованию одной из сторон на основании судебного решения являются иные случаи, предусмотренные ГК РФ, другими законами или договором.

Так в п. 1 ст. 460 ГК РФ указано, что неисполнение продавцом обязанности по передаче покупателю товара свободным от любых прав третьих лиц дает право покупателю потребовать уменьшить цену товара или расторгнуть договор купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. Это правило, применяется и в том случае, когда продавец передал недвижимость, не свободную от известных ему на момент передачи притязаний третьих лиц, которые впоследствии были признаны в установленном порядке правомерными (п.2 ст.460 ГК РФ).

Согласно п. 3 ст. 37 Земельного Кодекса Российской Федерации покупатель может требовать расторжения договора в судебном порядке, если продавец при продаже земельного участка предоставил заведомо ложную информацию об обременениях земельного участка. В таком случае покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков<sup>64</sup>.

К обременениям правами третьих лиц относят, например, залог, долгосрочную аренду, внесение недвижимости в уставный капитал организации. Судебной практикой дополняется, что под «любыми правами» следует также понимать права третьих лиц, которые не ограничивают правомочия собственника по распоряжению имуществом, например, право оперативного управления, сервитут<sup>65</sup>.

Зарегистрированные обременения могут повлиять на возможность продавца распоряжаться недвижимостью, а для покупателя следствием

---

<sup>64</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 федер. закон № 136 (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

<sup>65</sup>Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.03.2012 по делу N А32-8567/2008 [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

наличия прав третьих лиц может стать отказ в государственной регистрации перехода права собственности. Поэтому на стадии заключения договора купли-продажи покупателю важно самостоятельно проверять, не обременен ли объект, не имеет ли кто-либо прав в отношении него. Согласно ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" информация об официально зарегистрированных обременениях недвижимого имущества содержится в реестре прав на недвижимость, откуда любой участник рынка может взять выписку в отношении конкретного объекта недвижимости<sup>66</sup>.

Стороны также могут установить в договоре свои собственные обстоятельства, при наступлении которых будет возможно расторжения договора по требованию одной из сторон.

Расторжение договора не всегда связано с его нарушением одной из сторон. Могут возникнуть такие ситуации, в которых сохранение договора в неизменном виде или же дальнейшее его существование невозможно из-за изменившихся обстоятельств. Согласно ст. 451 ГК РФ изменение обстоятельств будет признаваться существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Существенность изменения обстоятельств оценивает суд.

Понятие «существенное изменение обстоятельств» существует как в ГК РФ, так и в других законах. Например, в Федеральном законе от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", в абз. 7 п. 3 ст. 18 сказано, что под существенным изменением обстоятельств необходимо понимать: невозможность исполнения обязательств по осуществлению строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества в связи с невозможностью предоставления земельного участка,

---

<sup>66</sup>О государственной регистрации недвижимости (в посл. ред.) федер. закон № 218 от 13.07.2015// Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 29. - Ст. 4344.

а также в связи с наличием обременений земельного участка или расположенного на нем объекта недвижимого имущества правами третьих лиц<sup>67</sup>. Приведенный пример относится к расторжению договора в одностороннем порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием.

Таким образом, один и тот же термин – существенное изменение обстоятельств, указанный в ГК РФ и в Федеральном законе "Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений" принципиально различается по своему значению.

Если стороны не пришли к соглашению по поводу приведения договора в соответствие с обстоятельствами, которые существенно изменились или не достигли соглашения о расторжении, то договор может быть расторгнут, а при наличии необходимых оснований изменен судом по требованию заинтересованной стороны, в том случае, если присутствует одновременно четыре условия, указанные в п.2 ст.451 ГК РФ.

Вместе с тем изменение договора судом по данному основанию возможно в том случае, если расторжение договора будет противоречить общественным интересам или же влечь для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, которые необходимы для исполнения договора на условиях, измененных судом.

---

<sup>67</sup>Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений (в посл. ред.) №39-ФЗ от 25.02.1999 // Собрание Законодательства Российской Федерации. - 1999 . - № 9. - Ст. 1096.

### **2.3. Расторжение договора купли-продажи недвижимости во внесудебном порядке**

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ расторжение договора может осуществляться по соглашению сторон. Однако законом или договором эта возможность может быть ограничена. К примеру, в договоре в пользу третьего лица действует специальное правило, закрепленное в п. 2 ст. 430 ГК РФ. Согласно этому правилу с того момента, когда третье лицо выразило должнику намерение воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгнуть заключенный ими договор без согласия третьего лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

Расторжение договора по соглашению сторон - это тот способ расторжения договора, в рамках которого стороны имеют право урегулировать спорные моменты.

При расторжении договора по соглашению сторон основания такого соглашения имеют правовое значение лишь для определения последствий изменения или расторжения договора, но не для оценки законности соглашения сторон.

Д. В. Кузнецов указывает, что расторжение договора по соглашению сторон - это двухсторонняя сделка, которая представляет собой действие, направленное на прекращение возникших из договора прав и обязанностей. Автор пришел к такому выводу, основываясь на понятиях сделки и понятии гражданско-правового договора<sup>68</sup>.

М. А. Егорова также относит данные действия к двухсторонним сделкам, так как воля одной стороны не приведет к расторжению договора<sup>69</sup>.

---

<sup>68</sup>Кузнецов Д. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве [Электронный ресурс] // Право и экономика. - М.: Юрид. Дом «Юстицинформ», 2016. - № 9 // СПС «Консультант Плюс». - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.03.2020).

<sup>69</sup>Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. - 2017. - №17. - С.12.

Таким образом, расторжение договора по соглашению сторон является двухсторонней сделкой. Расторжение договора по соглашению сторон должно происходить в том порядке, в котором происходило заключение договора (п. 1 статьи 452 ГК РФ). Так как сделки с недвижимостью заключаются в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, то и соглашение о расторжении также должно быть письменным. В отличие от общих правил, касающихся последствий несоблюдения простой письменной формы сделки, несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

А.Г. Карапетов придерживается подхода, что двусторонняя сделка, направленная на расторжение договора, может состояться, в том числе, и в связи с нарушением должника. Автор считает, что существует три модели расторжения нарушенного договора с согласия нарушителя.

В соответствии с первой моделью происходит обычное заключение двустороннего соглашения сторон. После обмена офертой и акцептом стороны заключают соглашение о расторжении договора и прекращении обязательств. Наряду с этим оферентом может быть как нарушитель договора, так и пострадавшая сторона.

Вторая выражена в том, что кредитор, который пострадал от нарушения, вместо оферты заявляет отказ от договора. При этом он не имеет на то законных оснований, а нарушитель, невзирая на это, выражает свое согласие на расторжение. Согласие может быть выражено, как в виде прямого заявления, так и в виде конклюдентного действия.

Третья модель имеет место, когда инициатором является нарушитель договора, который сообщил о нежелании исполнять договор, а кредитор, в свою очередь, дал согласие на расторжение договора. Расторжение будет считаться состоявшимся по взаимному согласию в том случае, если в ответ на сообщение нарушителя о нежелании исполнять договор, кредитор заявит отказ от договора.



Такой механизм расторжения договора исключает необходимость возбуждения судебного процесса. Совпадение воле сторон означает расторжение договора по согласию сторон, даже в том случае, если «оферта» и «акцепт» не имеют классического характера<sup>70</sup>.

Соглашение о расторжении договора заключается путем акцепта одной из сторон соответствующего предложения, которое получено контрагентом. В том случае, если лицо, которое внесло предложение о расторжении не получит от контрагента ответа на него, то оно в течение 30 дней вправе потребовать расторжения договора в судебном порядке. Получение отказа на предложение о расторжении контракта также является основанием для требования расторжения договора в судебном порядке.

Если в результате направления предложения стороны не достигнут соглашения о расторжении (должник проигнорирует предложение, откажется от расторжения прямо или выдвинет свои встречные условия или предложения), кредитор вправе перейти ко второму этапу процедуры – к судебному разбирательству<sup>71</sup>.

Обязательным условием заключения соглашения о расторжении договора является ответ участника сделки. Он может быть выражен в виде:

- согласия на завершение договорных обязательств;
- одобрения и подписания предложенных условий соглашения;
- игнорирования контрагентом предложения в тех случаях, которые предусмотрены договором или законодательством.

Расторгнуть договор купли-продажи недвижимости возможно по общему согласию участников сделки, как до регистрации прав, так и после. То есть, порядок расторжения договора купли-продажи недвижимости по соглашению сторон зависит от стадии заключения сделки.

Расторжение договора купли-продажи недвижимости до регистрации перехода прав в Федеральной службе государственной регистрации

---

<sup>70</sup>Карапетов А.Г. Указ. Соч. - С. 187.

<sup>71</sup>Там же. - С. 187.

кадастра и картографии является наиболее простым способом прекращения правоотношений между сторонами.

В таком случае необходимо заключить соглашение о расторжении ранее заключенных договорных отношений. Стороны при оформлении соглашения могут указать следующее:

- Информацию об участниках сделки – ФИО и иные реквизиты;
- момент прекращения договорных обязательств;
- отсутствие претензий;
- сведения о порядке и времени возврата денежных средств;
- должен ли покупатель возместить убытки продавцу, если должен, то в каком размере;
- другие условия.

До внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей записи рассмотрение заявления о регистрации перехода права собственности на недвижимость может быть прекращено на основании соответствующего заявления, которое должно быть представлено всеми сторонами договора либо нотариусом, если заявление о государственной регистрации представлено нотариусом. В этом случае орган регистрации прав уведомляет заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о таком прекращении (ч. 2,3 ст. 31 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

При прекращении государственной регистрации прав на основании заявлений сторон договора возвращается половина суммы госпошлины, уплаченной за государственную регистрацию.

Если же регистрация уже завершена, договор прекращает своё действие. В этом случае возможны два варианта: обращение одной из сторон в суд или оформление нового договора купли-продажи недвижимости, на основании которого будет выполнена передача прав собственности на недвижимость. В последнем варианте покупатель

становится продавцом, а продавец - покупателем, при этом стоимость и предмет договора остаются прежними.

Договор купли-продажи недвижимости может быть расторгнут во внесудебном порядке и в случае одностороннего отказа от исполнения договора. Например, если объект недвижимости не был передан покупателю, по причине неполучения предоплаты продавцом. Данная ситуация будет регулироваться п. 2 ст. 487 ГК РФ о предварительной оплате товара, согласно которому в случае неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные ст. 328 ГК РФ о встречном исполнении обязательств. Так, сторона, на которой лежит встречное исполнение, наделяется правом на односторонний отказ от исполнения договора в случае непредоставления такого исполнения противоположной стороной договора.

Односторонний отказ от исполнения договора купли-продажи недвижимости предусмотрен также ст. 557, п. 2 ст. 475 ГК РФ. На основании указанных статей покупатель может расторгнуть договор, если продавец существенно нарушил требования к качеству товара.

В соответствии со ст. 450.1 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора купли-продажи недвижимости происходит посредством уведомления контрагента, которое может выражаться как в устной, так и в письменной форме.

Договор купли-продажи недвижимости считается прекратившимся с момента получения уведомления, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. Уведомление считается полученным в момент, когда оно доставлено контрагенту или его представителю. Также уведомление будет считаться доставленным, если оно поступило адресату, но по обстоятельствам, которые зависят от него, не было ему вручено или адресат с ним не ознакомился.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на сформулированных во введении к работе задачах и проведенном исследовании можно сделать следующие выводы.

Расторжение договора представляет собой важный и неотъемлемый институт гражданского права.

Действующее законодательство не позволяет точно определить понятие расторжения договора. Из-за этого возникают определенные теоретические и практические проблемы. Проанализировав разнообразные подходы авторов к данному понятию и правоприменительную практику, следует прийти к выводу, что расторжение договора - это категория, которая выражена в форме односторонних и двух(много)сторонних сделок, имеющая выраженный волевой элемент и направленная на то, чтобы обязательства сторон прекратились на будущее время, по частично или полностью неисполненному договору. Такие исследователи, как М.И. Брагинский, М.А. Егорова, А.Г. Карапетов в своих работах утверждают, что расторжение нарушенного договора в качестве меры гражданско-правовой ответственности признаваться не может.

Способы расторжения договора подразделяются на юрисдикционные и неюрисдикционные. К неюрисдикционным способам расторжения договора относятся: расторжение договора по соглашению сторон и односторонний отказ от исполнения договора. Юрисдикционными способами являются: расторжение договора по требованию одной из сторон; расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

Основания расторжения договора возможно разделить на две группы: материально-юридические и формально-юридические. С помощью этой классификации можно наиболее наглядно представить взаимозависимость и сложность данных оснований.

П. 2 ст. 453 Гражданского кодекса говорит о том, что расторжение договора прекращает обязательства сторон, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства. Рассматривая вопрос о судьбе исполненного по договору, необходимо отметить, что стороны лишены права требовать возвращения того, что было ими исполнено до расторжения договора (п. 4 ст. 453 ГК РФ). Указанная норма имеет диспозитивный характер, так как законом или соглашением сторон судьба исполненного по обязательствам может решаться по-иному. Сейчас абз.2 п.4 ст. 453 ГК РФ закрепляет положение, в котором указано, что в случае, когда до расторжения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Договор купли-продажи недвижимости выступает одним из активно используемых в гражданском обороте видов договора. Необходимость особого правового регулирования этого договора определяется, в первую очередь, спецификой правового режима недвижимости, как объекта гражданских прав. Специальные требования, которые предъявляются к форме договора купли-продажи недвижимости, необходимость совершения регистрационных действий, особенности порядка передачи объекта договора - все эти особенности предопределили необходимость объединения законодателем правил регулирования договоров купли-продажи недвижимости в отдельный блок норм, составляющий содержание § 7 гл. 30 ГК РФ.

Положениями параграфа 7 главы 30 ГК РФ о договоре продажи недвижимости не предусмотрены специальные основания отказа от исполнения договора купли-продажи недвижимости в одностороннем порядке без обращения в суд. Такой договор, по общему правилу может быть

расторгнут по соглашению сторон либо в одностороннем порядке путем обращения в суд.

Из правового режима договора купли-продажи недвижимости исключено право покупателя на замену товара ненадлежащего качества. Это исключение создано в связи с особенностью индивидуально-определенного объекта договора купли-продажи недвижимости.

Не распространяются на договор продажи недвижимости и общие положения о расторжении договора купли-продажи об одностороннем отказе при нарушении условий о количестве товара, его ассортименте и условий о комплектности.

Пункт 2 ст. 450 ГК РФ предусматривает две возможности расторжения договора в судебном порядке: при существенном нарушении договора и в иных случаях, предусмотренных гражданским кодексом, другими законами или договором.

Одним из наиболее важных вопросов является вопрос об отнесении неоплаты покупателем в договоре купли-продажи недвижимости к числу существенных нарушений договора, которые могут служить основаниями для расторжения договора. Полная неоплата товара является существенным нарушением договора купли-продажи недвижимости, на этом основании продавец вправе требовать расторжения договора в судебном порядке. Кроме того, указанное обстоятельство не исключает возможности для продавца требовать защиты прав в ином порядке, путем взыскания суммы задолженности по договору и процентов начисленных на сумму долга.

Покупатель, в свою очередь, может расторгнуть договор путем одностороннего отказа от его исполнения, если продавец существенно нарушил требования к качеству товара. Например, передал недвижимость с существенными недостатками (ст. 557, п. 2 ст. 475 ГК РФ). Для оценки качества суд может назначить экспертизу.

Расторжение договора не всегда связано с его нарушением одной из сторон. Могут возникнуть такие ситуации, в которых сохранение договора в

неизменном виде или же дальнейшее его существование невозможно из-за изменившихся обстоятельств.

Итак, все вышеуказанное позволяет прийти к выводу, что институт расторжения договора в ГК РФ урегулирован достаточно полно и подробно. Все же, существует ряд пробелов в действующем законодательстве, например, отсутствует единообразное правовое регулирование термина «существенное изменение обстоятельств», также отсутствует единая судебная практика по применению института расторжения договора.

Для того чтобы сторонам договора продажи недвижимости избежать проблем, нужно внимательнее относиться к формулированию условий договора, касающихся установления прав на его расторжение. Необходимо точно определить в тексте договора содержание нарушений его условий, которые могут быть признаны сторонами как существенные, а также порядок и сроки предъявления претензий по таким нарушениям. Не менее принципиальна и регламентация правовых последствий расторжения договора продажи недвижимости, которая должна содержать достаточный комплекс мер защиты.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 федер. закон № 51 (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 330.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 федер. закон № 14 (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 федер. закон № 138 (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ.- 2002.- № 46. - Ст. 4532.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 федер. закон № 136 (в посл. ред.) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

5. Конвенция организации Объединенных Наций о договорах международной купли-продажи товаров. - Вена, 11.04.1980 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений (в посл. ред.) федер. закон №39 от 25.02.1999 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 9. - Ст. 1096.

7. О государственной регистрации недвижимости (в посл. ред.) федер. закон № 218 от 13.07.2015 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 29. - Ст. 4344.

8. Принципы международных коммерческих договоров (Принципы УНИДРУА) 1994 год [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Специальная литература:



9. Андреев, С.Е. Договор: заключение, изменение, расторжение / С.Е. Андреев, И.А. Сивачева, А.И. Федотова. - Москва: Проспект, 2015. - 376 с.
10. Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 1. Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - 3-е изд., стер. - Москва: Статут, 2011. - 845 с.
11. Брагинский, М.И. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - Москва: Статут, 2000. - 800 с.
12. Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 5: в 2 т. Т. 1. Договоры о займе, банковском кредите и факторинге. Договоры, направленные на создание коллективных образований / М. И. Брагинский, В.В. Витрянский. - Москва: Статут, 2006. - 736 с.
13. Братусь, С.Н. Ответственность по советскому гражданскому праву / С.Н. Братусь. – Саратов, 2005. -811с.
14. Грибанов, В. П. Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов [науч. ред.: В.С. Ем] . - 2-е изд., стереотип. - Москва: Статут, 2001. - 411 с.
15. Грибанов, В.П. Советское гражданское право. Т.1. / В.П. Грибанов, С.М. Корнеев.- Москва: Юридическая литература, 1979. - 550 с.
16. Егорова, М. А. Правовая природа расторжения договора / М.А. Егорова // Юрист. – 2017. № 17. – С. 10-15.
17. Егорова, М. А. Прекращение действия оспоримой сделки на будущее время как основание прекращения обязательств / М.А. Егорова // Гражданское право, 2017. - № 6.- С. 11 – 15.
18. Егорова, М.А. Особенности расторжения договора купли-продажи недвижимости / М.А. Егорова // Законы России: опыт, анализ, практика, 2018. - N 2. - С. 12.
19. Заменгоф, З. М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров / З. М. Заменгоф. - Москва: Юридическая литература, 1967. - 142, [2] с.

20.Исаков, В. Б. Юридические факты в российском праве: учеб. пособие / В. Б. Исаков. - Москва : Юридический дом «Юстицинформ», 1998. - 48 с.

21.Кабалкин, А. Изменение и расторжение договора / А. Кабалкин // Российская юстиция. - 1996. - № 10. - С. 34-38.

22.Карапетов, А.Г. Основные тенденции правового регулирования расторжения нарушенного договора в зарубежном и российском гражданском праве: дис.на соискание ученой степени д-ра юрид. наук / А.Г. Карапетов. – Москва: Статут, 2011. – 499 с.

23. Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями / П.В. Крашенинников.-3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Статут, 2014. - 335 с.

24.Кузнецов, Д. В. Расторжение договора и отказ от договора в гражданском законодательстве [Электронный ресурс] / Д. В. Кузнецов // Право и экономика. - 2016. - № 9 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25.Мейер, Д. И. Русское гражданское право : [в 2 ч.: по исправленному и дополненному 8-му изданию, 1902 г.] / Д. И. Мейер. - Москва : Статут, 2003. - 829, [1] с.

26.Ожегов, С. И. Словарь русского языка : около 53000 слов / С. И. Ожегов ; под общ. ред. Л. И. Скворцова. - Москва : ОНИКС 21 век : Мир и образование, 2003. - 895 с.

27.Соменков, С. А. Расторжение договора в гражданском обороте: теория и практика / С.А. Соменков; [под ред.: Е.В. Татаринцева]. – Москва : МЗ Пресс, 2018. - 228 с.

28.Устинов, Р. Е. О праве стороны на односторонний отказ от договора / Р. Е. Устинов // Вестник Омского университета. Серия «Право», 2017. - № 4 (13). - С. 48-52.

29.Ушаков, Д. Н. Толковый словарь современного русского языка : [100000 слов и словосочетаний] / Д. Н. Ушаков. - Москва : Аделант, 2014. - 799 с.

Судебная практика:

30. Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 26.03.2014 N 33-2882/2014 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

31. О последствиях расторжения договора: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.06.2014 № 35 // Собрание Законодательства. - 2014. - № 136. - С. 15.

32. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22. 10. 2016 г. N 54 // Собрание Законодательства. - 2016. - № 275. - С. 21.

33. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении [Электронный ресурс] : информационное письмо Президиума ВАС РФ № 49 от 11.01.2000 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2000. - № 3 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

34. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 27.12.2017 N 5 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2017. - №7 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

35. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.03.2017 N 5-КГ17-13 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Российской Федерации. - Режим доступа : <http://www.supcourt.ru>.

36. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.11.2013г. N ВАС-16208/13 [Электронный ресурс] // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2013. - № 6 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

37. Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2008 N 82-В08-11 [Электронный ресурс] // Верховный Суд Российской Федерации. - Режим доступа: <http://www.supcourt.ru>.

38. Постановление Арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа от 12.08.15 по делу № А58-6241/2014 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - Режим доступа: <http://pravosudie.biz>.

39. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.09.2014 по делу N А03-9463/2013 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - Режим доступа: <http://pravosudie.biz>.

40. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 февраля 2017 г. N Ф06-17199/2016 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

41. Постановление Арбитражного суда Северо-западного округа от 07.11.2014 по делу N А56-51615/2013 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - Режим доступа: <http://pravosudie.biz>.

42. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2011 по делу N А56-29839/2010 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

43. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2009 по делу № А56-3109/2008 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

44. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2013г. по делу N А56-1809-2013 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

45. Постановление Пятнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 30.06.15 № 15АП-4740/2015 по делу № А32-24249/2014 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

46. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 11 мая 2004 г. N КГ-А40/3263-04 [Электронный ресурс] // Правосудие. Судебная практика России. - Режим доступа: <http://arhiv.pravosudie.biz>.

47. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.06.2011 по делу N А56-29839/2010 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

48. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.10.2013 по делу №А56-75057/2012 [Электронный ресурс] // Судебные нормативные акты РФ. - Режим доступа: <http://sudact.ru>.

49. Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.07.2014 по делу NA39-3919/2012 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

50. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.11.2002 г. N Ф08-4401/2002 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

51. Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.03.2012 по делу N А32-8567/2008 [Электронный ресурс]. - Документ опубликован не был // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

52. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 26 мая 2009 г. по делу № А33-17618/2008 [Электронный ресурс] . - Документ опубликован

не был // Региональное законодательство. - Режим доступа:  
<http://www.regionz.ru>.

53.Решение Азовского городского суда Ростовской области от 3 июля 2015 г. по делу № 2-1814/2015 [Электронный ресурс] . - Документ опубликован не был // Региональное законодательство. - Режим доступа:  
<http://www.regionz.ru>.

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический  
институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

Н.Ф. - Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

« 06 » 06 2020 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

Расторжение договора купли-продажи недвижимости

Научный руководитель	<u>01.06.2020</u> подпись, дата	ст. преподаватель должность, ученая степень	<u>В.М. Рец</u> инициалы, фамилия
Выпускник	<u>01.06.2020</u> подпись, дата		<u>А.А. Бородулина</u> инициалы, фамилия
Консультант	<u>01.06.2020</u> подпись, дата	доцент, к.ю.н. должность, ученая степень	<u>И.С. Богданова</u> инициалы, фамилия

Красноярск 2020