

ОТМЕНА СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

ИВАНОВА Анна Александровна

кандидат юридических наук, доцент Департамента частного права

Национальный исследовательский университет

«Высшая школа экономики» (Нижний Новгород)

г. Нижний Новгород, Россия

Поднимается проблема ущемления прав добросовестного приобретателя при отмене сделок с недвижимостью на основе анализа материалов судебной практики. Высказываются предложения по минимизации рисков субъектов таких сделок.

Ключевые слова: сделки с недвижимостью, недействительность сделок, последствия недействительности сделок, двусторонняя реституция, нотариальное удостоверение, период охлаждения.

Сделки с недвижимостью, в первую очередь, купля-продажа, играют большую роль в гражданско-правовом обороте, в силу чего, законодателем уделяется им соответствующее внимание: права и обязанности каждой стороны достаточно четко регламентированы нормами ГК РФ.

Так, можно отметить стремление законодателя не допустить становление ни одной из сторон в договоре купли-продажи «слабой», когда ее права явно ущемлены контрагентом. В качестве примера рассмотрим гражданское дело по иску продавца с требованиями расторгнуть договор купли-продажи квартиры от 13.05.2015 г., прекратить право собственности покупателя, вернуть квартиру в собственность продавца (Решение № 2-3859/2019 2-481/2020 2-481/2020(2-3859/2019;)-М-3145/2019 М-3145/2019 от 24 мая 2020 г. по делу № 2-3859/2019. <https://sudact.ru/regular/doc/93B8PqsJ2Ult/?ysclid=mhxpkyxa2y768057256>). Довод

продавца о неисполнении покупателем обязанности по уплате 970 тыс. руб. в установленный срок суд счел существенным нарушением договора, повлекшим ущерб продавцу. Судом выявлены нарушения покупателем норм ст. ст. 450, 454, 486, 488 ГК РФ, а также применены положения о его неосновательном обогащении (ст. ст. 1102 – 1104 ГК РФ). Суд пришел к выводу об обоснованности требований продавца и вынес решение об удовлетворении его иска.

Основания признания сделки недействительной в судебном порядке содержатся в п. 1 ст. 166 ГК РФ, а последствия этого – в ст. 167 ГК РФ. В случае признания таковой сделки с недвижимостью, когда имеется частичное или полное исполнение сделки обеими сторонами, применяется двусторонняя реституция. При этом каждая сторона должна предоставить доказательства исполнения ею своих обязательств по сделке. В противном случае взыскать обратно переданное не получится. В качестве примера рассмотрим определение по делу № 5-КГ21-4-К8 (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.07.2021 N 55-КГ21-4-К8. <https://legalacts.ru>). Покупатель земельного участка и садового дома в СНТ не смог доказать передачу денег продавцу. Договор купли-продажи (а, соответственно, и положения договора о порядке расчетов между сторонами) был признан судом недействительным на основании п. 1 ст. 177 ГК РФ. Согласно решению суда, дом и участок изъяты из собственности покупателя, а денежные средства ему не возвращены. И. Сивакова предлагает способы избежать подобных последствий, ущемляющих права покупателя: во-первых, получить медицинские документы о вменяемости продавца; во-вторых, прибегнуть к безналичным расчетам [4]. Следовательно, покупателю целесообразно предпринять некоторые превентивные меры, способные защитить его права и интересы от неблагоприятных последствий в случае признания сделки недействительной.

В последнее время наблюдается тенденция вынесения судами решений о признании сделки с недвижимостью недействительной по тем или иным основаниям, последствия которой не предусматривают двустороннюю реституцию. Так,

суд признал недействительной сделку по продаже квартиры на основании ст. 178 ГК РФ [2]. Судом установлено, что продавец действовал под влиянием заблуждения, став жертвой мошенничества. Решением суда право собственности покупателя было прекращено и признано за продавцом. При этом в возвращении покупателю денежных средств, переданных им за недвижимое имущество, было отказано.

Одним из ключевых моментов в подобных делах является срок исковой давности для оспаривания сделок. В отношении ст. ст. 178, 179 ГК РФ действует срок 1 год. Для виндикационных исков – 3 года. Но есть примеры изъятия недвижимого имущества у добросовестного приобретателя спустя шесть лет после заключения договора купли-продажи [1]. Явно нарушена норма ст. 302 ГК РФ о невозможности изъятия жилья у добросовестного приобретателя по истечении трех лет с момента регистрации права собственности.

На практике получила распространение следующая схема признания сделки с недвижимостью недействительной и ее последствий («Второе дно» сделок с недвижимостью. <https://dzen.ru>). В результате обмана собственника жилья мошенниками он осуществляет продажу недвижимости, полученные от покупателя деньги переводятся преступникам, по факту мошенничества возбуждается уголовное дело, продавец признается потерпевшим, в судебном порядке выступает истцом о признании сделки недействительной, далее инициирует процедуру банкротства. По решению суда право собственности на недвижимость возвращается продавцу, а добросовестный приобретатель несет ущерб.

Для решения подобных проблем специалистами высказываются предложения законодательно запретить отмену нотариально удостоверенных сделок с недвижимостью и предусмотреть период охлаждения между обращением контрагентов к нотариусу и удостоверением сделки (к примеру, несколько недель) [3]. При обнаружении порока сделки по вине нотариуса он и будет обязан возмещать причиненный его действиями ущерб.

Таким образом, к проблеме минимизации рисков субъектов сделок с недвижимостью следует подходить комплексно: внедрить законодательные инициативы, привлечь специалистов, предпринять превентивные меры самими субъектами сделки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Вальман А.* Суд решил выселить семью из квартиры в Москве из-за прошлого владельца. – URL: <https://moslenta.ru/news/lyudi/sud-reshil-vyselit-semyu-iz-kvartiry-v-moskve-iz-za-proshlogo-vladelca-06-10-2025.htm> (дата обращения: 13.11.2025).

2. *Кормилицына К.* Появились подробности по делу Долиной. – URL: <https://ria.ru/20251104/dolina--2052742441.html?ysclid=mhxkkf4ipb332813905> (дата обращения: 13.11.2025).

3. *Куликов В.* Предложен запрет на отмену нотариальных сделок с недвижимостью: что это значит для покупателей. – URL: <https://rg.ru/2025/11/11/predlozhen-zapret-na-otmenu-notarialno-udostoverennyh-sdelok-s-kvartirami.html?ysclid=mhxkbmzgsd310570243> (дата обращения: 13.11.2025).

4. *Сивакова И.* Когда суд разрешит продавцу недвижимости не возвращать деньги покупателю при отмене сделки. – URL: <https://www.klerk.ru/buh/articles/518990/> (дата обращения: 13.11.2025).

CANCELLATION OF REAL ESTATE TRANSACTIONS: NEW TRENDS IN JUDICIAL PRACTICE

IVANOVA Anna Aleksandrovna

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Private Law
National Research University Higher School of Economics (Nizhny Novgorod)
Nizhny Novgorod, Russia

The problem of infringement of the rights of a bona fide buyer when canceling real estate transactions is raised based on an analysis of judicial practice materials. Suggestions are being made to minimize the risks of the subjects of such transactions.

Keywords: real estate transactions, invalidity of transactions, consequences of invalidity of transactions, bilateral restitution, notarization, cooling period.