

РИСКИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПРОБЛЕМАТИКА ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

«Ах, обмануть меня не трудно!

Я сам обманываться рад»

А.С. Пушкин

Елена Казанкова

Управляющий партнер компании

«Юридическое бюро»

Компания «Юридическое бюро»

127051, Москва, Цветной бульвар,

21 строение №6 (офис №67)

телефон/факс +7 495 625 95 24

+7 495 621 66 08

+7 495 621 28 42

yb.administrator@yurbureau.ru

www.yurbureau.ru

facebook.com/yurbureau





СПИКЕР



Елена Казанкова

Управляющий партнер Компании
«Юридическое бюро»

E.Kazankova@yurbureau.ru

Окончила юридический факультет МГУ
им. Ломоносова

Более 25 лет юридической практики

Партнер Гильдии Риэлторов
Московской области

Арбитражный Управляющий

<http://www.elenakazankova.ru/>

ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО ДЛЯ РИЭЛТОРОВ



Как проверить квартиру перед покупкой

Как проверить земельный участок перед покупкой

Как проверить продавца недвижимости на предмет банкротства

Типовые документы

Методика юридической проверки недвижимости и многое другое

Социальные сети



<https://www.facebook.com/yurbureau/>



<https://t.me/yurbureau/>



АВОСЬ

«*Русак на трёх сваях крепок:
авось, небось да как-нибудь*».

Русская пословица

1. **надежда на благоприятный** для говорящего исход дела;

2. оправдание **беспечности**, когда речь идёт о надежде избежать какого-то крайне нежелательного последствия;

3. вера в **непредсказуемость** будущего и соответственно в неспособность на него повлиять;





КАК ПРИОБРЕТАТЕЛЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИСКЛЮЧИТЬ РИСКИ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ?

Согласно статье 302 Гражданского кодекса РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Это означает, что собственник недвижимости не может истребовать вещь от приобретателя, если недвижимое имущество приобретено по возмездной сделке, приобретатель является добросовестным, имущество не утеряно, не похищено или не выбыло из его владения помимо его воли.

Чтобы приобретатель недвижимого имущества был признан добросовестным, ему при совершении сделки необходимо следовать определенному стандарту – СТАНДАРТУ ДОБРОСОВЕСТНОГО И ОСМОТРИТЕЛЬНОГО ПОВЕДЕНИЯ.

Поскольку крайне сложно формализовать понятие «добросовестности», поведение приобретателя оценивается в каждом конкретном случае с учетом совокупности фактических обстоятельств. Критерии добросовестности устанавливаются практикой Высшего Арбитражного Суда РФ (до 2015 г.) и Верховного Суда РФ.



ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ СТАНДАРТА ДОБРОСОВЕСТНОСТИ

- ✓ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (пп. 37–39)
- ✓ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 N 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»
- ✓ «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015)
- ✓ Постановление КС РФ от 21.04.2003 N 6-П
- ✓ **Определения Судебной коллегии по экономическим спорам и Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ (Определения № 305-ЭС20-4693 от 27.08.2020, № 308-ЭС15-6280 от 09.10.2017 по делу № А32-29459/2012, № 301-ЭС17-19678 от 19.06.2020 по делу № А11-7472/2015, № 307-ЭС19-26444 (1, 2) от 01.06.2020 по делу № А13-411/2017 и другие).**



ЧЕК-ЛИСТ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

- ✓ проверить оригиналы всех правоустанавливающих документов продавца;
- ✓ провести осмотр приобретаемого имущества;
- ✓ запросить полные выписки из госреестров (для недвижимости – из ЕГРН);
- ✓ убедиться, что нет судебных разбирательств насчет предмета сделки;
- ✓ проверить бывших собственников актива, есть ли в их отношении банкротные дела или споры об обращении взыскания на имущество;
- ✓ выяснить, как долго объектом владел каждый из предыдущих собственников;
- ✓ провести оценку стоимости имущества и купить его без существенных отклонений от рыночной цены;
- ✓ минимизировать расчеты по сделке с существенными отсрочками оплаты, а также с использованием наличных.

НОВЫЙ СТАНДАРТ ДОБРОСОВЕСТИ



В определениях Верховного Суда РФ за июнь-август устанавливаются новые критерии добросовестности приобретателя недвижимого имущества.

Так, например, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ № 305-ЭС20-4693 (1, 2, 3) от 27.08.2020 отмечено, что приобретение имущества при наличии в ЕГРН отметки об имеющемся судебном споре в отношении права собственности является подтверждением недобросовестности покупателя.

- 1. О недобросовестности приобретателя свидетельствуют наличие в договоре условия о продаже имущества с отсрочкой оплаты 5/6 цены после регистрации перехода права без обеспечительных сделок и короткий период владения имуществом продавцом до его последующей продажи.**
- 2. По мнению судей, подобные обстоятельства должны были вызвать у приобретателя сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества, что также указывает на недобросовестность приобретателя имущества.**
- 3. Так как информация о наличии судебного спора относительно права собственности на здание была опубликована и в «иных открытых источниках», покупатели имели возможность ознакомиться с ней, чего сделано не было.**



ВАЖНО!!!

Из Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.10.2017 N 308-ЭС15-6280 по делу N А32-29459/2012 вытекает позиция, согласно которой:

- 1. явно заниженная цена продаваемого имущества может свидетельствовать о том, что приобретатель не является добросовестным;**
- 2. не проведение обычной проверки открытых источников на наличие информации о банкротных делах** продавца является подтверждением недобросовестности покупателя.



- **Проверка покупателя не может ограничиваться запросом выписки из ЕГРН** (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.10.2017 г. № 308-ЭС15-6280 по делу N А32-29459/2012).
- В **определении Верховного Суда РФ № 301-ЭС17-19678 от 19.06.2020 г.** отмечено, что при отчуждении имущества должника в преддверии его банкротства и последующем оформлении передачи права собственности на данное имущество от первого приобретателя к иным лицам по цепочке сделок следует различать две ситуации:
 1. возможна ситуация, когда **волеизъявление первого приобретателя отчужденного должником имущества соответствует его воле**: этот приобретатель вступил в реальные договорные отношения с должником и действительно желал создать правовые последствия в виде перехода к нему права собственности. В таком случае при отчуждении им спорного имущества на основании последующих сделок права должника (его кредиторов) подлежат защите путем предъявления заявления об оспаривании первой сделки по правилам статьи 61.8 Закона о банкротстве к первому приобретателю и виндикационного иска по правилам статей 301 и 302 ГК РФ к последнему приобретателю, а не с использованием правового механизма, установленного статьей 167 ГК РФ.
 2. во-вторых, **возможна ситуация, когда первый приобретатель, формально выражая волю на получение права собственности на имущество должника путем подписания договора об отчуждении, не намеревается породить отраженные в этом договоре правовые последствия**. цепочкой последовательных сделок купли-продажи с разным субъектным составом может прикрываться одна сделка, направленная на прямое отчуждение должником своего имущества в пользу бенефициара. Такая прикрываемая сделка может быть признана недействительной как подозрительная на основании статьи 61.2 Закона о банкротстве.



ОБЫЧНОЕ ПОВЕДЕНИЕ ПЕРЕД СОВЕРШЕНИЕМ СДЕЛКИ

Согласно Определению ВС РФ от 01.06.2020 г. № 307-ЭС19-26444 (1, 2) по делу № А13-411/2017:

Любой разумный участник гражданского оборота перед покупкой недвижимого имущества знакомится со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выясняет основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности на него, правомочия продавца на отчуждение помещения, а также реальную стоимость имущества.

Равным образом любой разумный продавец в условиях, когда продажа имущества предполагается с фактической отсрочкой оплаты, примет меры к выяснению финансового положения покупателя (применительно к настоящим правоотношениям проверит ликвидность полученного в счет оплаты векселя), а также приложит усилия для заключения обеспечительных сделок.

Без подобных проверок возникновение соответствующих обязательств возможно только при наличии доверительных отношений между продавцом и покупателем.



ПРОЦЕСС ДОКАЗЫВАНИЯ НЕДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИОБРЕТАТЕЛЯ

По общему правилу истец, заявляющий виндикационный иск, доказывает недобросовестность приобретения имущества ответчиком (пункты 1 и 133 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункты 37 и 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Для этого, в частности, необходимо доказать:

- либо что приобретение ответчиком имущества не являлось возмездным;
- либо осведомленность ответчика о том, что лицо, у которого он приобрел имущество, не имело право это имущество отчуждать.



В рамках дела № 307-ЭС19-26444 (1, 2) конкурсный управляющий приводил следующие доводы в защиту своей позиции:

- приобретение имущества осуществлено после введения в отношении должника процедуры наблюдения;
- на дату заключения сделки уже имелись поданные заявления о принятии обеспечительных мер в отношении спорного имущества и об оспаривании первой сделки по отчуждению имущества должником;
- после ознакомления с данными ЕГРН, а также с первичными документами, на которых продавец основывал свое право, покупатель мог сделать вывод, что продавец владел спорным имуществом полгода, приобрел его у должника по цене (3 000 000 руб.), которая почти в три раза ниже цены, установленной в договоре с ним.

Каждое из названных обстоятельств в отдельности может и не свидетельствовать об осведомленности конечного приобретателя об отсутствии у предшествующего владельца прав на отчуждение имущества, однако их совокупность ставит добросовестность приобретателя под сомнение. Исходя из этого бремя опровержения названных доводов переходит на ответчика, который должен подтвердить, что при совершении сделки он вел себя осмотрительно.



Выводы:

Таким образом, наблюдается тенденция ужесточения требований к поведению лица для признания его добросовестным и осмотрительным.

Новый стандарт поведения добросовестного и осмотрительного приобретателя предполагает выполнение перед совершением сделки с недвижимым имуществом ряда действий – от получения полной выписки из ЕГРН до проведения оценки стоимости имущества.

В такой ситуации принцип публичной достоверности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, отходит на второй план.

Новый стандарт добросовестного поведения приобретателя недвижимого имущества возлагает на покупателей чрезмерные требования по проверке юридической «чистоты» приобретаемого имущества, что, в свою очередь, не способствует упрощению гражданского оборота.

Судебная практика по проблематике добросовестного покупателя за 2020 г.



Позиция 1:

Приобретатель не может признаваться добросовестным если перед приобретением недвижимого имущества не запросил актуальные сведения из ЕГРН и не проявил достаточную осмотрительность, внимательность при получении актуальной информации и покупке нежилого помещения.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27.08.2020 №305-ЭС20-4693(1,2,3) по делу №А40-157934/201.

Позиция 2:

При признании сделок недействительными, совершенных входящими в одну группу аффилированными лицами, фактически прикрывавшей дарение актива без встречного предоставления с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов, применяются последствия недействительности сделки с учётом факта добросовестности незаинтересованного по отношению к названной группе лиц приобретателя и невозможности истребования имущества.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2020 №307-ЭС19-26444(1,2) по делу №А13-411/2017.



Судебная практика по проблематике добросовестного покупателя за 2020 г.

Позиция 3:

При признании сделок недействительными, совершенных входящими в одну группу аффилированными лицами, фактически прикрывавшей дарение актива без встречного предоставления с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов, применяются последствия недействительности сделки с учётом факта добросовестности незаинтересованного по отношению к названной группе лиц приобретателя и невозможности истребования имущества.

Определение Верховного Суда РФ от 14.05.2020 N 309-ЭС18-21865(8) по делу №А07-537/2016

Позиция 4:

Принятый в рамках дела о банкротстве судебный акт о признании сделки недействительной сохраняет силу и в случае прекращения производства по делу о банкротстве.

Если недвижимое имущество было передано предприятием обществу, исходя из разъяснений, содержащихся в пунктах 32 и 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», заявитель вправе предъявить иск о возврате имущества по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определение Верховного Суда РФ от 12.02.2019 N 368-ПЭК18 по делу N А40-179868/2016

Судебная практика по признанию сделок недействительными



Позиция 1

Если торги проведены и протокол об их результатах подписан после введения в отношении должника процедуры наблюдения, организатором торгов нарушены требования об обязательном размещении информации о реализации имущества с торгов в сети Интернет, и сделка по передаче титула собственника на спорное имущество и все последующие сделки по реализации имущества являются недействительными.

Определение ВАС РФ от 10.01.2014 №ВАС-18966/13 по делу N А32-2063/2011

Позиция 2:

Имущество, изъятое у собственника на основании решения суда, принятого в отношении этого имущества, но впоследствии отмененного, считается выбывшим из владения собственника помимо его воли.

Определение ВС РФ от 08.06.2018 №118-ПЭК18 по делу №А72-4876/2013

Позиция 3:

Если спорное имущество выбыло из владения собственника помимо его воли, последующие сделки по отчуждению такого имущества также признаются недействительными, и должник вправе истребовать данное имущество у его конечного приобретателя в порядке 302 ГК РФ.

Определение ВС РФ от 16.06.2020 № 305-ЭС16-18299(3) по делу № А41-24723/2014



Полезные ссылки

Картотека арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru/>

Как проверить наличие претензий <http://fssp.gov.ru/>

ГАС ПРАВОСУДИЕ <https://sudrf.ru/>

Мосгорсуд <https://mos-gorsud.ru/>