

# ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ПРИЗНАНИЮ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ.

Адвокат Жданова Е.В., Адвокатское  
Бюро «Право.Недвижимость.Семья.»  
МОСКВА

# ПРОБЛЕМАТИКА

- ▶ Отсутствие единообразия в судебных решениях.
- ▶ Новые формы мошенничества на рынке недвижимости.

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- ▶ Последствия недействительности сделки. Очередность исполнения двусторонней реституции сделки, ч.2 ст. 167 ГК РФ, определение Верховного Суда РФ от 06.10.2015.
- ▶ Не сторона сделки, как инициатор судебного дела.
- ▶ Понятие добросовестного приобретателя. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. N 10/22

# СЛУЧАИ СПОРОВ О ЗАЩИТЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКА. ЛИЧНАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

- ▶ Продажа квартиры лицом, который в момент сделки «не мог отдавать отчет своим действиям и руководить ими».

# СЛУЧАИ СПОРОВ О ЗАЩИТЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКА. ЛИЧНАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

- ▶ Выморочное жилье по иску Департамента городского имущества. НОВОЕ 2017г.: Постановление Конституции Российской Федерации от 22.06.2017г. № 16–ПП, по делу гражданина Дубовца Александра Николаевича, пункт 1 статьи 302 ГК РФ.

# СЛУЧАИ СПОРОВ О ЗАЩИТЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКА. ЛИЧНАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

- ▶ Притворная сделка. Отмена ипотечных сделок.
- ▶ Взыскание с продавца или расторжение договора уступки прав при отсутствии ее оплаты. НОВОЕ 2017г. в обзоре Верховного суда от 27.12.2017.
- ▶ Покупка квартиры по безналичному расчету.

# РИСКИ ДОРОСОВЕСТИНОГО ПОКУПАТЕЛЯ ПО СДЕЛКАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.

- ▶ Банкротство продавца.
- ▶ Покупка недвижимости, распоряжение которым запрещено или ограничено. Ст. 174.1 ГК РФ.
- ▶ Покупка доли в квартире «через дарение». НОВОЕ в 2018г.: Определение Верховного Суда РФ от 09.01.2018.
- ▶ Покупка квартиры у лжепродавца. Ст. 302 ГК РФ.

# РИСКИ ДОРОСОВЕСТИНОГО ПОКУПАТЕЛЯ ПО СДЕЛКАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.

- ▶ Права бывшего члена семьи, отказавшегося от приватизации, в случае его добровольного выезда. НОВОЕ 2016г.: Определение Верховного суда РФ от 22 марта 2016 года № 78-КГ16-2, в пользу собственника.



# РИСКИ ДОРОСОВЕСТИНОГО ПОКУПАТЕЛЯ ПО СДЕЛКАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ.

- ▶ Продажа квартиры по доверенности. НОВОЕ в 2016г.: Определение Верховного Суда РФ от 10.05.2016.
- ▶ Покупка доли у н/л детей. НОВОЕ в 2018: Определение Верховного Суда РФ от 27.02.2018.

# СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПОКУПАТЕЛЯ И ПРОДАВЦА

- ▶ Проверка безопасности сделки до приобретения недвижимости.
- ▶ Нотариальная сделка – защита или «формальность».
- ▶ Отметка о возражении в регистрации перехода прав собственности. (абз. 2 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, ст. 15 ГК РФ).
- ▶ Страхование титула сделка.

# СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ПО СДЕЛКАМ с КРИПТОВАЛЮТОЙ.

- ▶ Миф или реальность.

**АДВОКАТ ЖДАНОВА ЕЛЕНА**

**Москва**

**AV.MOS@VK.RU**

**8 916 607 52 36**