Продавца жилья можно обязать вернуть деньги при отмене сделки

Пленум Верховного суда РФ утвердил постановление, которое может защитить покупателей квартир от личной финансовой катастрофы. Теперь в договоре продажи квартиры можно предусматривать условие, что продавец выступает поручителем по возврату денег в случае признания договора недействительным. То есть будет отвечать за возврат денег

Как пояснили "РГ" эксперты, если сделка признается недействительной, это не значит, что покупателю кто-то должен вернуть деньги. Нет: у нового владельца просто забирают квартиру, и все. Он остается без денег на улице. А продавец подчас ни за что не отвечает. Как поясняет адвокат Вячеслав Голенев, пункт о поручительстве может все изменить.

- Представим ситуацию - приобретена квартира, но впоследствии родственник продавца оспаривает сделку по мотиву нарушений при первоначальной приватизации квартиры продавцом или притворности сделки купли-продажи, - рассказывает он. - На такой случай можно установить, что продавец или третье лицо выступает поручителем за исполнение обязанности по возврату денежных средств покупателю.

Председатель правления Ассоциации юристов России Владимир Груздев подчеркнул, что на практике поручителям нередко приходится исполнять данные им обещания помочь выполнить обязательство. Однако полностью защищает человека только оформление сделки у нотариуса, так как нотариус несет полную имущественную ответственность. Если он допустит ошибку, то возместит ущерб.

Нотариальное оформление позволяет отсечь мошенников на этапе оформления сделки, так как нотариус знает подводные камни.
В другом принятом постановлении Верховный суд РФ объяснил правила применения моратория на банкротство. Как напомнил Владимир Груздев, право на мораторий имеют организации и индивидуальные предприниматели, включенные в перечень наиболее пострадавших из-за распространения новой коронавирусной инфекции.

«Разъяснения Верховного суда РФ помогут на практике разбирать сложные вопросы, связанные с применением моратория на банкротство», - подчеркнул Владимир Груздев.