

Школа права "СТАТУТ"

Образовательный семинар

ЗАЩИТА ПРАВ ПОКУПАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

>> **Время проведения:**

27 сентября 2019 года

>> **Место проведения:**

Конференц-зал на Филипповском

(г. Москва, Филипповский пер., д. 8, стр. 1 (ст. метро «Арбатская», «Кропоткинская»))

>> **Стоимость участия:**

19 500 рублей без проживания. НДС не облагается.

>> **Вопросы семинара:**

Церковников Михаил Александрович

кандидат юридических наук, магистр частного права, доцент Исследовательского центра частного права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ, государственный советник юстиции РФ 2-го класса

I. Требования покупателя к продавцу

ТРЕБОВАНИЯ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ПРОДАВЦОМ ОБЯЗАННОСТИ В НАТУРЕ.

- Неисполнение продавцом обязанности передать объект недвижимости и уклонение от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, иски по статьям 398 и 551 ГК РФ и их взаимосвязь: условия удовлетворения; конкуренция покупателей; регистрация и фактическое владение.
- Ликвидация продавца до регистрации перехода права.
- Признание права собственности за покупателем. Момент перехода риска.

ЮРИДИЧЕСКИЕ НЕДОСТАТКИ: передача объекта недвижимости не свободным от прав третьих лиц.

- Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя: гарантия «титула» и гарантия от эвикции; условия, ограничение ответственности; вина продавца и неосмотрительность покупателя; размер убытков; процессуальная поддержка покупателя продавцом в виндикационном процессе.

- Публично-правовые притязания.

- Покупка самовольной постройки.

- Купля-продажа чужого в постановлении Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015.

ФАКТИЧЕСКИЕ НЕДОСТАТКИ: последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества.

- Соотношение договорного требования и признания сделки недействительной, как совершенной под влиянием существенного заблуждения или обмана.

УСИЛЕНИЕ ЗАКОННЫХ ГАРАНТИЙ И НОВЫЕ ДОГОВОРНЫЕ МЕХАНИЗМЫ дополнительной защиты покупателя: соглашение о возмещении потерь (статья 4061 ГК РФ) и заверения об обстоятельствах (статья 4312 ГК РФ). Оформление. Последствия.

ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ПОКУПАТЕЛЯ «БУДУЩЕЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ»:

постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 и дальнейшее развитие практики.

ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ПРИ ПРОДАЖЕ ЗДАНИЯ:

от ничтожности или следования судьбе задания до «единого объекта».

II. Требования третьего лица к покупателю:

рубежи защиты от виндикационного иска

ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ ПО ВИНДИКАЦИИ – особенности исчисления.

- «Преимство» в давности на стороне истца и на стороне ответчика.
- Соотношение с приобретательной давностью.
- Проблема заданного имущества.

ПРИБРЕТЕНИЕ ПО ДОБРОСОВЕСТИ (абз. второй пункта 2 статьи 223 ГК РФ): защита покупателя по статье 302 ГК РФ.

- Выбытие из владения помимо воли.

- Презумпция добросовестности.

- Момент, в который нужно быть добросовестным.

ПРИБРЕТТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ: условия приобретения права собственности.

- Соотношение с приобретением по абз. второму пункта 2 статьи 223 ГК РФ.

- Проблема добросовестности: ординарный гражданский оборот и приватизированное имущество.

- Подход совместного постановления Пленумов ВС и ВАС № 10/22 от 29.04.2010 и дальнейшее развитие практики.

Всего академических часов: 8

Дополнительная информация:

тел/факс: (499) 750-7272 | post@statut.ru | www.statut.ru