

Готовые решения (Проф) Купля-продажа и поставка



120

Готовых решений (Проф)

Ежедневное
обновление!

В Готовых решениях (Проф):

- ✓ рекомендации, как действовать
- ✓ позиции судов по неочевидным вопросам, возникающим на практике
- ✓ тонкости, нюансы и детали
- ✓ образцы составления документов
- ✓ дополнительные материалы по теме

Рассмотрены вопросы по договорам купли-продажи, поставки, комиссии и агентскому договору:

- ▶ особенности составления **отдельных видов договоров**
- ▶ **заключение, изменение и расторжение** договоров
- ▶ нюансы составления **посреднических договоров**
- ▶ тонкости составления договоров **купли-продажи недвижимости**
- ▶ **возмещение убытков** по отдельным видам договоров
- ▶ детали составления **предварительных и рамочных** договоров поставки и купли-продажи
- ▶ **взыскание неустойки, составление претензий**

Подробности в вашем сервисном центре КонсультантПлюс.



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка
consultant.ru

Как признать договор купли-продажи недействительным?

1 В Быстром поиске наберем: ПРИЗНАТЬ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

Быстрый поиск

2 Выберем Готовое решение: «Как признать договор купли-продажи недействительным» (КонсультантПлюс, 2024)

КонсультантПлюс | Актуально на 17.06.2024

Как признать договор купли-продажи недействительным

Оглавление:

- [Основания признания недействительным договора купли-продажи](#)
- [Порядок признания недействительным договора купли-продажи](#)
- [Последствия признания недействительным договора купли-продажи](#)

1. Основания признания недействительным договора купли-продажи

Договор купли-продажи можно потребовать признать недействительным, если есть хотя бы одно из [общих](#) или [специальных](#) оснований недействительности сделок. Их применение зависит от предмета обязательства.

К примеру, договор можно попытаться оспорить, если он:

- нарушает требования закона или правового акта ([п. 1 ст. 168](#) ГК РФ);
- имеет признаки мнимой или притворной сделки ([ст. 170](#) ГК РФ);

Проф Дополнение Готового решения

Судебная практика: сделку признают мнимой, только если все участники сделки не собираются ее исполнить

Мнение судов однозначно: заключая мнимую сделку, обе стороны заинтересованы в том, чтобы сделка имела юридический смысл. Поэтому признать сделку мнимой можно только тогда, когда обе стороны намеревались совершить ее лишь для вида и не собирались исполнять. Если суд посчитает, что только одна из сторон не собиралась исполнять сделку, то мнимой эту сделку он не признает.

Подробнее материалы с позицией судов по вопросу см. по [ссылке](#).

- противоречит целям деятельности организации ([ст. 173](#) ГК РФ);
- совершен с нарушением представителем или органом юрлица своих полномочий ([п. 1 ст. 174](#) ГК РФ);
- совершен в ущерб интересам организации, и контрагент знал или должен был знать о явном ущербе ([п. 2 ст. 174](#) ГК РФ);
- заключен с нарушением запрета или ограничения на распоряжение имуществом, например, при банкротстве организации ([ст. 174.1](#) ГК РФ);
- является крупной сделкой, но не одобрен в надлежащем порядке ([ст. 173.1](#) ГК РФ, [п. 4 ст. 46](#) Закона об ООО, [п. 6 ст. 79](#) Закона об АО);
- заключен с нарушением формы договора купли-продажи недвижимости ([ст. 550](#) ГК РФ).

Рекомендации, как действовать

четкая структура – основания, порядок, последствия

Тонкости, нюансы, детали

позиции судов по неочевидным вопросам, возникающим на практике

По каждому основанию даны ссылки на НПА

2. Порядок признания недействительным договора купли-продажи

Порядок признания стандартный для любых договоров купли-продажи: [подайте иск](#). Если против вас возражает другая сторона, то на основании договора, который вы считаете ничтожным, вы можете ограничиться возражением о недействительности.

Главное преимущество возражения в том, что на него не распространяется срок исковой давности ([п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25](#)).

Проф Дополнение Готового решения

В какой суд предъявлять иск о признании договора купли-продажи недействительным

Определить, к [компетенции какого суда](#) относится дело по иску о признании договора купли-продажи недействительным, можно по общим правилам.

Однако учтите, что могут быть особенности, если объектом продажи являлось недвижимое имущество.

В частности, споры о правах на недвижимость рассматривают суды по месту ее нахождения ([ч. 1 ст. 38](#) АПК РФ, [ч. 1 ст. 30](#) ГПК РФ). Иск о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным прямо не назван среди исков о правах на недвижимость. Однако по месту нахождения недвижимости также рассматриваются дела, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлекут необходимость зарегистрировать возникновение, переход, прекращение прав на недвижимость или внести запись в ЕГРН в отношении сделок, подлежащих регистрации ([п. 9](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2021 N 46, [п. 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010). А при признании сделки недействительной в ЕГРН вносятся или погашаются записи в отношении сделки (п. п. 166, [167](#) Порядка ведения ЕГРН).

Образцы документов

Тонкости, нюансы, детали

рекомендации по выбору суда для предъявления иска

См. также:

- [Последствия недействительности договора купли-продажи недвижимости](#)
- [Как признать договор купли-продажи автомобиля недействительным](#)

Дополнительные материалы по теме