

Разбор вопроса: возможно ли расторгнуть договор купли-продажи дома и земли, если сделка по оплате за счёт материнского капитала не состоялась?

1. Краткая постановка вопроса

Анастасия заключила договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с намерением оплатить его за счёт средств материнского (семейного) капитала. Однако приобретённый дом не соответствует критериям, установленным для использования материнского капитала, в связи с чем органы Пенсионного фонда (ныне — СФР) отказали в перечислении средств. Прошёл год с момента оформления документов, деньги продавцу, по-видимому, не выплачены. Анастасия спрашивает, может ли она расторгнуть договор купли-продажи. Ответ зависит от того, как именно была оформлена сделка: состоялся ли переход права собственности, была ли произведена оплата, что указано в договоре об источнике оплаты. Ниже рассматриваются все основные варианты развития событий и правовые основания для расторжения договора.

2. Что значит «сделка не состоялась»: юридические варианты

Вопрос сформулирован неоднозначно. Необходимо выделить несколько возможных фактических ситуаций:

1. Договор купли-продажи подписан, но переход права собственности на дом и землю не зарегистрирован в Росреестре;
 2. Переход права собственности зарегистрирован за покупателем, но оплата так и не произведена;
 3. Стороны подписали предварительный договор или иной документ, обязывающий заключить основной договор в будущем, но основной договор заключён не был;
 4. Договор подписан и исполнен полностью (право зарегистрировано, деньги уплачены), но впоследствии обнаружилось, что дом не подходил под критерии маткапитала — но тогда речь шла бы не о расторжении, а о
-

признании сделки недействительной либо о возврате уплаченного по иным основаниям.

В зависимости от конкретных обстоятельств ответ будет различаться. Рассмотрим каждую версию отдельно.

3. Версия 1: договор подписан, но право собственности не перешло (сделка не прошла регистрацию)

3.1. Правовое регулирование

По договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя дом и земельный участок, а покупатель — принять их и уплатить цену (ст. 549, 454 ГК РФ). Договор в письменной форме считается заключённым с момента его подписания (п. 1 ст. 432, ст. 550 ГК РФ). Однако право собственности у покупателя возникает только с момента государственной регистрации перехода права (п. 2 ст. 223, ст. 551 ГК РФ).

Если стороны подписали договор, подали документы на регистрацию, но Росреестр приостановил/отказал в регистрации, либо стороны сами не подали документы, такой договор тем не менее юридически существует. Обязательства по нему не прекратились: продавец вправе требовать оплаты, а покупатель — передачи имущества.

3.2. Расторжение договора

Если Анастасия не оплатила товар, а продавец не передал его (или передал фактически, но право не зарегистрировано), договор может быть расторгнут:

- **По соглашению сторон** (п. 1 ст. 450 ГК РФ) — наиболее простой способ. Если продавец не возражает против расторжения, достаточно подписать соглашение о расторжении. Соглашение должно быть в той же форме, что и договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ), т.е. письменной. Если имущество уже фактически передано, необходимо вернуть его продавцу по акту приёма-передачи.
- **В судебном порядке** — если продавец отказывается расторгнуть договор добровольно.
- При существенном нарушении договора одной из сторон (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Какое нарушение может быть существенным здесь? Если по условиям договора оплата должна была производиться за счёт средств материнского капитала, а Анастасия не может оплатить из-за отказа СФР, это может быть расценено как невозможность исполнения обязательства покупателем.

Однако на стороне покупателя нарушение — просрочка оплаты. Но если просрочка вызвана объективными причинами, не зависящими от покупателя, суд может признать нарушение несущественным? Напротив, продавец может требовать расторжения договора в связи с неоплатой. Анастасия как покупатель может требовать расторжения, если она вообще отказывается от покупки.

- При существенном изменении обстоятельств (ст. 451 ГК РФ) — отказ в предоставлении средств материнского капитала, если стороны при заключении договора исходили из того, что оплата будет произведена за счёт этих средств. Существенное изменение обстоятельств является основанием для расторжения договора в суде, если одновременно выполнены условия, перечисленные в п. 2 ст. 451 ГК: стороны не могли предвидеть это изменение; оно не вызвано действиями заинтересованной стороны; исполнение договора без изменения его условий настолько нарушает соотношение имущественных интересов сторон, что заинтересованная сторона в значительной степени лишилась бы того, на что вправе была рассчитывать; из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несёт заинтересованная сторона. Применение этой нормы в схожих ситуациях неоднозначно (см. ниже раздел 6).
- Если в договоре прямо предусмотрено право покупателя на односторонний отказ от договора при неполучении кредита/материнского капитала (ст. 450.1 ГК РФ).

3.3. Практический вывод по версии 1

Если право собственности на Анастасию не зарегистрировано, она не стала собственником дома и земли. Договор при этом действует, и у неё есть два пути: - предложить продавцу расторгнуть договор по соглашению сторон (лучше письменно зафиксировать); - при отказе продавца — обратиться в суд с иском о расторжении договора.

В качестве оснований иска целесообразно ссылаться на существенное изменение обстоятельств (невозможность использовать маткапитал) либо на то, что договор был заключён под условием оплаты за счёт маткапитала (если такое условие в договоре есть). Также следует проверить, не прекратился ли договор автоматически из-за истечения срока, если стороны установили срок оплаты и он давно истёк. Однако истечение срока само по себе не прекращает обязательство.

4. Версия 2: право собственности перешло к покупателю, но оплата не произведена

4.1. Правовое регулирование

Если Росреестр зарегистрировал переход права собственности на дом и землю за Анастасией, она стала собственником недвижимости. При этом обязательство по оплате осталось неисполненным. Продавец имеет право требовать уплаты цены договора, а также процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ) или неустойки, если она предусмотрена договором.

В такой ситуации покупатель, который не может оплатить товар, вправе ли требовать расторжения договора? Формально — да, если есть основания, предусмотренные законом или договором. Но здесь возникает существенное противоречие: покупатель уже получил исполнение от продавца (имущество в собственности), а сам не исполняет своё обязательство. Суды в таких случаях крайне неохотно расторгают договор по иску самого покупателя, поскольку это нарушает баланс интересов: покупатель получал имущество, а затем возвращает его, при этом продавец теряет и деньги, и имущество на длительный срок. Тем не менее, если цель договора — приобретение жилья именно за счёт средств материнского капитала, и эта цель не достижима, Анастасия может попытаться расторгнуть договор в судебном порядке.

4.2. Особенности применения ст. 451 ГК РФ к покупателю-должнику

Судебная практика по вопросу о том, является ли отказ банка в кредите или отказ ПФР в перечислении маткапитала существенным изменением обстоятельств, неоднородна.

- **Позиция, поддерживающая покупателя.** Если в договоре купли-продажи прямо указано, что оплата будет производиться за счёт средств материнского капитала и это является существенным условием договора (покупатель не имел иных средств), то отказ уполномоченного органа в перечислении средств может признаваться основанием для расторжения договора по ст. 451 ГК РФ. Суды исходят из того, что стороны не могли разумно предвидеть такое изменение (например, если дом формально соответствовал требованиям на момент сделки, но ПФР выявил несоответствие позднее). Примеры: некоторые решения районных судов по искам покупателей, где договоры содержали условие об оплате за счёт

маткапитала и отсутствие встречного предоставления со стороны продавца делало для покупателя невозможным дальнейшее исполнение.

- **Противоположная позиция.** Покупатель, заключая договор, должен был проявить осмотрительность и убедиться, что приобретаемый объект соответствует требованиям для использования материнского капитала. Отказ ПФР — это обычный предпринимательский (потребительский) риск покупателя. Если в договоре не указано, что он заключается под условием получения matkaпитала, покупатель обязан оплатить товар из собственных средств, а невозможность использовать matkaпитал не освобождает его от обязательства. В этом случае расторжение договора по инициативе покупателя не допускается (п. 3 ст. 451 ГК? — на самом деле требуется доказать совокупность условий п. 2 ст. 451, что редко удаётся). Большинство судов при отсутствии специальной оговорки в договоре отказывают покупателям в расторжении договора по мотиву неполучения кредита/субсидии. Аналогично и с matkaпиталом.

4.3. Практический вывод по версии 2

Ситуация наиболее сложная. Если право собственности зарегистрировано за Анастасией, а деньги продавцу не выплачены, продавец может предъявить к ней иск о взыскании цены договора. Анастасия, в свою очередь, может попытаться подать встречный иск о расторжении договора, но шансы на успех невелики, если только в договоре нет ясного условия о том, что оплата производится исключительно за счёт средств материнского капитала, и договор заключён под этим отлагательным условием. В этом случае, возможно, обязательство по оплате вообще не наступило, если отлагательное условие не исполнилось (ст. 157 ГК РФ). Однако применение отлагательных условий к договору купли-продажи недвижимости требует точной формулировки, например: «Договор вступает в силу (или обязанность покупателя по оплате возникает) при условии перечисления средств материнского капитала продавцу».

Рекомендуется проверить текст договора на предмет наличия такой оговорки. Если её нет, расторжение будет затруднено.

5. Версия 3: заключён предварительный договор или договор не подписан

5.1. Правовое регулирование

Если стороны подписали предварительный договор (ст. 429 ГК РФ), по которому обязались заключить в будущем основной договор купли-продажи, то после истечения срока, в который основной договор должен быть заключён, обязательства из предварительного договора прекращаются, если основной договор не заключён (п. 6 ст. 429 ГК РФ). Если срок в предварительном договоре не определён, он считается равным одному году (п. 4 ст. 429 ГК РФ). Раз прошёл год, предварительный договор, скорее всего, уже прекратился. Расторгать его не нужно — можно лишь потребовать возврата аванса/задатка, если он передавался, и возмещения убытков.

Если договор купли-продажи не подписан вовсе, но переданы деньги в качестве аванса, а основная сделка не состоялась, то у продавца возникает неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ). Покупатель вправе требовать возврата уплаченной суммы.

5.2. Практический вывод по версии 3

Анастасия не может расторгнуть несуществующий договор. Нужно оценить, какие документы подписаны. Если это предварительный договор — он прекратился или может быть прекращён уведомлением. Если это проект основного договора без подписания — обязательства не возникли. В обоих случаях следует требовать возврата переданных денег, но не «расторжения» сделки. Если продавец уклоняется от возврата, необходимо обращаться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения или о возврате аванса в связи с прекращением предварительного договора.

6. Общее основание — существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ)

6.1. Условия применения

Для расторжения договора по ст. 451 ГК РФ необходимо одновременное наличие четырёх условий (п. 2 ст. 451): 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдёт; 2) изменение вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть; 3) исполнение договора без изменения его

условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что вправе была рассчитывать при заключении договора; 4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несёт заинтересованная сторона.

Отказ в использовании материнского капитала из-за несоответствия дома критериям — событие, которое Анастасия могла предвидеть. Она могла заранее проверить дом на соответствие требованиям (например, через ПФР получить предварительное одобрение). Если она этого не сделала, суд может счесть, что она приняла на себя риск такого отказа. Кроме того, по общему правилу покупатель обязан оплатить товар независимо от получения кредита или иных финансовых источников (п. 1 ст. 486 ГК РФ, п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 № 18 — о договоре поставки, но аналогичная позиция применяется и к розничной купле-продаже). В судебной практике по спорам о расторжении договоров купли-продажи недвижимости по основанию неполучения кредита суды в большинстве случаев отказывают, за исключением ситуаций, когда сторона документально подтвердила, что договор был заключён **под отлагательным условием** о получении финансирования или под **условием о том, что обязанность покупателя оплатить возникает только после получения кредита/субсидии**.

Таким образом, ссылка на ст. 451 ГК РФ возможна, но успех зависит от текста договора и обстоятельств дела.

6.2. Практический вывод

Если в договоре есть указание на оплату за счёт материнского капитала, это **не означает автоматически**, что договор заключён под условием. Однако это может быть использовано как доказательство того, что стороны исходили из этого источника оплаты. В совокупности с отказом СФР это может быть признано существенным изменением обстоятельств, но суд будет оценивать, могла ли Анастасия предвидеть этот отказ. Рекомендуется собрать документы об отказе СФР с указанием причины, в идеале — предварительную проверку жилого помещения до сделки.

7. Специальные нормы о материнском капитале

Средства материнского (семейного) капитала могут быть направлены на приобретение жилого помещения по договору купли-продажи (ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах

государственной поддержки семей, имеющих детей»). При этом жилое помещение должно соответствовать санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок направления средств установлен Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий (утв. Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862). Лицо, получившее сертификат, подаёт заявление в СФР с приложением договора купли-продажи, и СФР перечисляет средства продавцу.

Если СФР отказал в перечислении средств, это не отменяет сам договор купли-продажи. Договор купли-продажи может быть расторгнут по общим основаниям гражданского законодательства. Специальные основания для расторжения именно из-за отказа СФР в законе отсутствуют. При этом в п. 15 ст. 2 Федерального закона от 25.12.2023 № 642-ФЗ (о выплатах для детей-сирот) содержится аналогичное правило, но к материнскому капиталу оно не относится.

Единственное специальное последствие, предусмотренное законом, — если сделка с использованием маткапитала признана недействительной, средства подлежат возврату. Но Анастасия не ставит вопрос о недействительности, а хочет расторгнуть договор.

8. Процедура расторжения договора

8.1. Расторжение по соглашению сторон

Анастасия должна направить продавцу письменное предложение расторгнуть договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ). Если продавец согласен, подписывается соглашение о расторжении. В соглашении определяются последствия: - если покупатель получил имущество — оно возвращается продавцу; - если продавец получил деньги (задаток, аванс) — они возвращаются покупателю.

8.2. Расторжение в судебном порядке

Если продавец отказался или не ответил в 30-дневный срок (если иной срок не предусмотрен договором), Анастасия может обратиться в суд с иском о расторжении договора. Обязательно соблюдение досудебного порядка (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

8.3. Если продавец сам требует оплаты

Если продавец подал иск о взыскании цены договора, Анастасия может подать встречный иск о расторжении договора. Это стратегически оправданно, если есть основания.

8.4. Срок исковой давности

Для требования о расторжении договора применяется общий срок исковой давности — три года (ст. 196, 200 ГК РФ). Прошедший год не является препятствием. Однако если Анастасия уже пропустила срок для предъявления продавцом требования об оплате? Нет, исковая давность по требованиям продавца об оплате начинает течь с момента, когда продавец узнал о нарушении права (неоплате), и она тоже составляет три года. Год не прошёл — следовательно, и продавец ещё может требовать оплату. Это важно учитывать: лучше решить вопрос расторжения как можно скорее.

9. Практический вывод (обобщающий)

1. **В первую очередь** Анастасии необходимо установить, что именно было оформлено: основной договор купли-продажи, предварительный договор, или просто проект.
2. **Если договор подписан**, но переход права не зарегистрирован и деньги не уплачены — она может расторгнуть договор по соглашению сторон либо в суде, ссылаясь на существенное изменение обстоятельств. Суд учтёт, почему сделка сорвалась и что написано в договоре об оплате маткапиталом.
3. **Если право собственности зарегистрировано** за Анастасией, но оплата не произведена, расторжение договора по её иску маловероятно без явной оговорки в договоре о том, что оплата связана с получением маткапитала. В этом случае продавец, скорее всего, сможет взыскать с неё стоимость имущества. Ей следует либо искать средства для оплаты, либо договариваться с продавцом о расторжении в обмен на возврат имущества. Судебная перспектива неблагоприятна.
4. **Если продавец передал имущество, а покупатель не оплатил**, продавец сам может расторгнуть договор в связи с существенным нарушением (неоплата). Возможно, Анастасия дожждётся такого иска и не будет инициировать собственный.
5. **Никаких специальных ограничений** на расторжение договора из-за отказа СФР в законодательстве нет. Действуют общие нормы ГК РФ.

Анастасии следует обратиться к юристу с текстом договора и всеми документами (перепиской, отказом СФР) для точной оценки перспектив.

10. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: - ст. 157 «Сделки, совершенные под условием»; - ст. 196, 200 «Исковая давность»; - ст. 420–453 «Общие положения о договоре», в том числе ст. 450, 450.1, 451, 452, 453.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: - ст. 454 «Договор купли-продажи»; - ст. 486 «Оплата товара»; - ст. 549–551 «Купля-продажа недвижимости».
3. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: - ст. 10 «Направление средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
4. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части порядка регистрации прав и приостановления/отказа в регистрации).
6. Судебная практика: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (в части, касающейся существенного нарушения); - Разъяснения о применении ст. 451 ГК РФ в п. 24–28 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 (утратил силу, но аналогичные подходы сохраняются в практике). - Судебная практика по конкретным делам о расторжении договоров купли-продажи при неполучении кредитов и субсидий: например, апелляционные определения Санкт-Петербургского городского суда по делам о расторжении договора из-за отказа в ипотеке (позиция отказано), решения отдельных районных судов при наличии условия о финансировании (позиция удовлетворено).

Примечание. Приведённый перечень судебных актов носит общий характер; при подготовке к конкретному делу необходимо изучить свежую практику судов региона и точные обстоятельства.