

Передача части жилого дома по акту: последствия отказа продавца от подписания акта, допустимость одностороннего акта и доказывание состояния имущества

1. Краткая постановка вопроса

Между покупателем и продавцом заключён договор купли-продажи части жилого дома; договором предусмотрено, что имущество передаётся по передаточному акту, продавцу предоставлен месячный срок на освобождение помещений. К моменту передачи продавец демонтировал и вывез водонагреватель (бойлер), кондиционер, предположительно — радиаторы отопления и газовую плиту; при демонтаже, вероятно, остались повреждения стен (отверстия, следы креплений, незаглушённые подводки). Покупатель намерен внести эти обстоятельства в передаточный акт «от руки» и опасается, что продавец откажется подписывать акт в такой редакции, ограничившись передачей ключей. Требуется определить: (а) каковы правовые последствия отказа продавца от подписания акта; (б) вправе ли покупатель составить акт в одностороннем порядке и влечёт ли это признание объекта переданным; (в) как впоследствии доказывать состояние передаваемого жилья; (г) является ли демонтаж перечисленного оборудования нарушением договора и какие требования из него вытекают. Ниже каждый вопрос разобран отдельно, с изложением конкурирующих правовых позиций и указанием условий, при которых применяется каждая.

2. Фактура, которую необходимо установить до подписания акта

Для корректной квалификации ситуации существенно, какие из перечисленных обстоятельств подтверждаются документально. Проверить необходимо:

1. **Что именно является объектом сделки по ЕГРН:** «часть жилого дома» как самостоятельное жилое помещение (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ — к жилым помещениям отнесены жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть

квартиры, комната) либо доля в праве общей долевой собственности. От этого зависят и требования к форме сделки (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — отчуждение долей требует нотариального удостоверения), и режим пользования помещениями и земельным участком (ст. 247, 250, 252 ГК РФ).

2. **Зарегистрирован ли переход права собственности** (п. 2 ст. 223, п. 2 ст. 551 ГК РФ, ст. 14, 18 ФЗ № 218-ФЗ). Если регистрация не произведена, покупатель ещё не собственник и его защита строится иначе (см. раздел 10).
3. **Содержание договора:** есть ли в нём перечень имущества, остающегося у покупателя; описание состояния объекта; условие о качестве (ст. 469, 470 ГК РФ); гарантийный срок; порядок передачи и последствия уклонения.
4. **Произведена ли оплата** и каким способом (аккредитив — ст. 867–873 ГК РФ, счёт эскроу — ст. 926.1 ГК РФ, банковская ячейка). Если расчет ещё не завершён, это существенный переговорный и обеспечительный рычаг.
5. **Что зафиксировано в технической документации** (технический план, техпаспорт), в объявлении о продаже (фотографии с изображением бойлера, кондиционера, плиты), в актах газовой службы о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования.
6. **Содержание переписки с продавцом** (мессенджеры, электронная почта) — как письменного доказательства (ч. 1 ст. 71 ГПК РФ).

3. Раздел 1. Правовые последствия уклонения продавца от подписания передаточного акта

3.1. Нормативная основа

Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ:

- передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (абзац первый);
- если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче (абзац второй);
- **уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца — от исполнения обязанности**

передать имущество, а покупателя — от обязанности принять имущество (абзац третий).

Дополнительно: п. 2 ст. 556 ГК РФ — принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе когда несоответствие оговорено в документе о передаче, **не является основанием для освобождения продавца от ответственности** за ненадлежащее исполнение договора.

3.2. Версия А (буквальное толкование): отказ от подписания = отказ продавца от исполнения обязанности передать имущество

Содержание. Закон прямо квалифицирует уклонение продавца от подписания акта как его отказ от исполнения обязанности передать имущество. Это не «техническая» формальность: юридически обязанность продавца по передаче остаётся неисполненной, а риск случайной гибели и случайного повреждения имущества сохраняется на продавце (п. 1 ст. 459 ГК РФ; по общему правилу ст. 211 ГК РФ риск случайной гибели несёт собственник, но для обязательства передать товар действует специальное правило ст. 459 ГК РФ — риск переходит с момента, когда продавец считается исполнившим обязанность по передаче).

Правовые возможности покупателя при этой квалификации:

- **Требование о передаче индивидуально-определённой вещи (отобрании)** — п. 2 ст. 463 ГК РФ отсылает к ст. 398 ГК РФ: при отказе продавца передать индивидуально-определённую вещь покупатель вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи её покупателю на предусмотренных обязательством условиях, а также возмещения убытков (п. 2 ст. 398 ГК РФ).
- **Отказ от исполнения договора купли-продажи** — п. 1 ст. 463 ГК РФ; последствия — возврат исполненного по правилам п. 4 ст. 453, ст. 1102–1105 ГК РФ и возмещение убытков (ст. 15, 393 ГК РФ).
- **Возмещение убытков** — ст. 15, 393 ГК РФ; размер подлежит установлению с разумной степенью достоверности (п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).
- **Требования в связи с ненадлежащим качеством** — ст. 475 ГК РФ в редакции ст. 557 ГК РФ (см. раздел 6).
- **Требования об освобождении помещения от вещей продавца и об устранении препятствий во владении** (ст. 304 ГК РФ; при наличии

зарегистрированного титула — также ст. 301 ГК РФ), с возмещением расходов на хранение и содержание.

Когда эта версия применяется. Когда фактическое вручение имущества покупателю не состоялось либо состоялось формально, но продавец сохраняет контроль над помещением: остались его вещи, нет полного комплекта ключей, отсутствует реальный доступ, продавец оспаривает передачу. В этом случае суды, как правило, констатируют, что обязанность по передаче не исполнена, и разрешают спор по ст. 398, 463 ГК РФ.

3.3. Версия Б (фактическая): передача при уклонении продавца считается состоявшейся, если доказано вручение имущества

Содержание. Абзац третий п. 1 ст. 556 ГК РФ сформулирован как санкция за уклонение, а не как условие, позволяющее уклоняющейся стороне улучшать своё положение. По смыслу п. 3, 4 ст. 1 и ст. 10 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения (см. также п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»). Поэтому при доказанном фактическом вручении имущества (передача ключей, свободный доступ, отсутствие возражений продавца против пользования, освобождение помещений от его вещей, оплата коммунальных услуг покупателем) суды нередко признают обязанность продавца исполненной, несмотря на отсутствие его подписи на акте.

Косвенное подтверждение логики законодателя даёт ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ: при уклонении одной из сторон от подписания передаточного документа предусмотрена возможность составления одностороннего акта. Прямого аналога в ст. 556 ГК РФ нет, поэтому аналогия закона здесь не применяется, но сама конструкция показывает, что уклонение от оформления передачи не должно блокировать переход владения.

Когда эта версия применяется. Когда покупатель докажет факт и дату вступления во владение: акт приёма-передачи ключей, объяснения свидетелей, фото/видео, сведения о том, что коммунальные ресурсы потребляет он, отсутствие вещей продавца в помещении. Версия усиливается, если право собственности покупателя уже зарегистрировано в ЕГРН (п. 2 ст. 223, п. 2 ст. 551 ГК РФ): титул не зависит от подписания акта, и продавец утрачивает правовую возможность распоряжаться объектом.

3.4. Версия В: юридическое значение акта после регистрации права собственности

Если переход права уже зарегистрирован, передаточный акт перестаёт быть правообразующим документом. Его функции остаются две:

1. **Доказательственная** — фиксация состояния объекта на момент передачи, что критично для распределения бремени доказывания по ст. 476 ГК РФ (см. раздел 8).
2. **Рисковая** — определение момента перехода риска случайной гибели/повреждения (п. 1 ст. 459 ГК РФ) и момента перехода бремени содержания имущества (ст. 210 ГК РФ), а также момента исполнения обязательства продавца (для целей ст. 398, 463 ГК РФ).

Поэтому даже при зарегистрированном праве уклонение продавца от подписания акта невыгодно именно продавцу: он сохраняет риск случайной гибели и не может ссылаться на исполнение своей обязанности по передаче.

3.5. Практический вывод по разделу 1

- Отказ продавца подписать акт юридически = **отказ продавца от исполнения обязанности передать имущество** (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Это создаёт у покупателя набор требований (ст. 398, 463, 475, 15, 393 ГК РФ) и перекладывает на продавца риск случайной гибели вещи (п. 1 ст. 459 ГК РФ).
- Если ключи переданы и покупатель фактически получил доступ и владение, приоритетной для покупателя является позиция «передача состоялась», подкреплённая доказательствами вручения (см. разделы 5 и 8). Требование об отобрании вещи в этом случае обычно уже неприменимо, поскольку вещь фактически у покупателя; спор смещается в плоскость качества и комплектности переданного.
- Наиболее уязвимая для покупателя конфигурация — когда продавец **не подписывает акт и не освобождает помещение** (или оставляет часть вещей), а доказательств вручения нет. Здесь необходимо немедленно фиксировать факт уклонения и состояние объекта (раздел 7).

4. Раздел 2. Допустим ли передаточный акт, составленный покупателем в одностороннем порядке

4.1. Позиция 1 (формальная): односторонний акт не является документом о передаче в смысле ст. 556 ГК РФ

Обоснование. Абзац первый п. 1 ст. 556 ГК РФ говорит о документе, **подписываемом сторонами**; абзац второй связывает исполнение обязанности продавца с подписанием сторонами соответствующего документа. Ни в ст. 556, ни в ст. 549–558 ГК РФ механизм одностороннего акта для купли-продажи недвижимости не предусмотрен (в отличие, например, от ч. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ для долевого строительства). Отсюда вывод: односторонний акт **не влечёт автоматического признания обязанности продавца исполненной** и сам по себе не порождает правовых последствий абзаца второго п. 1 ст. 556 ГК РФ.

Когда эта позиция применяется. Когда нет доказательств фактического вручения имущества: продавец сохраняет ключи и доступ, вещи продавца в помещении, покупатель не пользуется объектом, продавец письменно возражает против передачи и против содержания акта.

4.2. Позиция 2 (фактическая): односторонний акт допустим как средство фиксации уклонения и состояния имущества

Обоснование. Односторонний акт в этом прочтении рассматривается не как правообразующий документ, а как **письменное доказательство** (ч. 1 ст. 71 ГПК РФ; ст. 75 АПК РФ), фиксирующее: (1) факт явки покупателя к месту передачи; (2) факт отказа продавца от подписания; (3) состояние объекта на конкретную дату. В совокупности с иными доказательствами он позволяет суду установить и факт вручения имущества, и наличие недостатков. Логика ст. 10 ГК РФ и п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ не позволяет уклоняющейся стороне ссылаться на отсутствие своей подписи как на обстоятельство, освобождающее её от ответственности.

Когда эта позиция применяется. Когда покупатель может доказать, что фактически вступил во владение (ключи, доступ, пользование, оплата коммунальных ресурсов), а продавец лишь отказался от подписи. Тогда суды нередко признают обязанность продавца по передаче исполненной, а односторонний акт — надлежащей фиксацией состояния объекта.

4.3. Как повысить доказательственную силу одностороннего акта

- Составлять его **непосредственно на месте передачи**, в день явки покупателя, с указанием даты, времени, места, лиц, присутствовавших при составлении.
- Привлекать **незаинтересованных лиц** (соседи, не являющиеся родственниками, представитель управляющей организации/ТСЖ, специалист), фиксировать их данные и подписи.
- Приложить **фото- и видеоматериалы** с метаданными (дата, время; по возможности — геолокация), панорамную съёмку и крупные планы дефектов.
- Указать в акте, что продавец от подписания отказался, что подтверждается подписями присутствующих; при возможности — получить письменный отказ продавца от подписи отдельной строкой («от подписи отказался, ____ (подпись, Ф.И.О.)»).
- Направить продавцу **копию акта** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо телеграммой — это одновременно и извещение по ст. 483 ГК РФ, и доказательство осведомлённости продавца.
- Если есть техническая возможность и время — пригласить **нотариуса для обеспечения доказательств** (ст. 102, 103 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1): нотариус производит осмотр письменных и вещественных доказательств, что даёт документ повышенной доказательственной силы.

4.4. Практический вывод по разделу 2

- Односторонний акт **допустим и полезен** как доказательство, но не заменяет двусторонний документ о передаче и не гарантирует признания передачи состоявшейся.
- Суд оценивает его в совокупности с другими доказательствами (ч. 1–4 ст. 67 ГПК РФ; ст. 71 АПК РФ), поэтому работать нужно не над «красотой» акта, а над **совокупностью** доказательств: акт + фото/видео + свидетели + документы управляющей организации + переписка + заключение специалиста.
- Наиболее надёжная конструкция — сначала двусторонний акт с оговорками; при отказе продавца — односторонний акт с привлечением незаинтересованных лиц и последующим нотариальным осмотром или досудебной экспертизой.

5. Раздел 3. Может ли покупатель сам отказаться подписывать акт (зеркальный риск)

Это существенная развилка, которую нужно оценить явно.

Норма. Абзац третий п. 1 ст. 556 ГК РФ: уклонение покупателя от подписания документа о передаче на условиях, предусмотренных договором, считается **отказом покупателя от обязанности принять имущество**.

Последствия для покупателя:

- Возможна квалификация просрочки кредитора (ст. 406 ГК РФ) с переложением на покупателя дополнительных расходов и рисков, а также ссылка продавца на вину кредитора (п. 1 ст. 404 ГК РФ) при уменьшении размера ответственности продавца.
- Продавец получает аргумент, что покупатель сам уклонился от приёмки, что осложняет требования о качестве и комплектности.

Ключевое правило, снимающее значительную часть риска: п. 2 ст. 556 ГК РФ прямо предусматривает, что принятие покупателем недвижимости, **не соответствующей условиям договора**, в том числе в случае, когда такое несоответствие **оговорено в документе о передаче**, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Практический вывод по разделу 3. Оптимальный вариант поведения покупателя — **подписать акт со своими замечаниями (оговорками) либо, при отказе продавца подписать его в такой редакции, составить и подписать акт в одностороннем порядке**, но не отказываться от приёмки. Подписание акта с оговорками не лишает покупателя ни одного из требований, предусмотренных ст. 475, 557, 15, 393 ГК РФ, но снимает риск встречной квалификации по абзацу третьему п. 1 ст. 556 и ст. 404, 406 ГК РФ.

6. Раздел 4. Квалификация демонтированного оборудования: бойлер, кондиционер, радиаторы, газовая плита

Ответ на вопрос «является ли снятие бойлера, кондиционера, радиаторов и плиты нарушением договора» зависит от того, к какой правовой категории относится каждая вещь. Возможны четыре варианта (тест применяется последовательно):

1. **Вещь прямо названа в договоре или в приложении к нему** — продавец обязан её передать в силу п. 1 ст. 456 ГК РФ (продавец обязан передать

покупателю товар, предусмотренный договором), а её непередача образует нарушение договора независимо от иных квалификаций.

2. **Принадлежность** — вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (ст. 135 ГК РФ): принадлежность следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Дополнительно п. 2 ст. 456 ГК РФ: если иное не предусмотрено договором, продавец обязан **одновременно с передачей вещи передать покупателю её принадлежности**, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, инструкцию по эксплуатации и т.п.).
3. **Составная часть сложной вещи либо часть объекта недвижимости** — если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь), и **действие сделки распространяется на все её составные части**, если договором не предусмотрено иное (п. 1 ст. 134 ГК РФ). Для объектов недвижимости близкий по смыслу результат даёт и практика: элементы инженерных систем, неотделимые улучшения рассматриваются как части объекта.
4. **Самостоятельная движимая вещь продавца**, не входящая в предмет договора и не относящаяся к первым трём категориям, — тогда её вывод правомерен (ст. 209 ГК РФ), и требований о её передаче не возникает; возможны лишь требования, связанные с повреждением объекта при демонтаже.

6.1. Бойлер (водонагреватель)

Позиция «составная часть / принадлежность». Если водонагреватель установлен стационарно, подключён к системам водоснабжения и (или) отопления, обеспечивает горячее водоснабжение жилого помещения, его демонтаж разукomплектовывает инженерную систему дома (ст. 134, 135 ГК РФ). Применяется, когда: оборудование подключено стационарно, а не через бытовую розетку и гибкий шланг; имеются следы врезки в трубопроводы, крепления к капитальной стене; в технической документации или объявлении о продаже оборудование отражено как часть помещения.

Позиция «движимая вещь продавца». Если это бытовой прибор, не связанный с конструктивом (переносной, навесной с питанием от розетки), — по общему правилу он не входит в предмет договора купли-продажи недвижимости, если прямо не назван в договоре. Применяется при отсутствии в договоре упоминания и отсутствии признаков неотделимого улучшения.

Последствие демонтажа (в обеих версиях, если демонтаж затронул конструктив и системы). Оставшиеся незаглушённые подводки, отверстия крепления, нарушения гидроизоляции — недостатки переданного имущества (ст. 469 ГК РФ: продавец обязан передать товар, качество которого соответствует договору; при отсутствии условий — обычно предъявляемым требованиям), влекущие последствия ст. 475 ГК РФ в редакции ст. 557 ГК РФ.

6.2. Кондиционер

Позиция «движимая вещь». Сплит-система по общему правилу — движимое имущество (оборудование), и если она не названа в договоре и не является частью конструктивного решения, её вывоз сам по себе не образует нарушения обязанности передать объект.

Позиция «повреждение объекта». Даже при правомерности вывоза оборудования демонтаж наружного и внутреннего блоков обычно сопровождается: отверстиями от кронштейнов и трассы в стене, штроблением стен, следами межблочной магистрали, нарушением отделки. Это недостатки переданной недвижимости (ст. 469, 475 ГК РФ). Кроме того, если кондиционер был указан в договоре или в перечне передаваемого имущества — его отсутствие образует самостоятельное нарушение (п. 1, 2 ст. 456, ст. 464 ГК РФ).

6.3. Радиаторы отопления

Наиболее сильная позиция у покупателя.

Позиция «составная часть объекта недвижимости / часть системы отопления». Радиаторы (отопительные приборы) входят в систему отопления жилого помещения; их демонтаж означает разукomплектование инженерной системы отопления, то есть изменение качественных характеристик объекта. Применяется всегда, когда отопление индивидуальное (дом или часть дома) и приборы входят в контур отопления помещений.

Дополнительные аспекты:

- **Переустройство.** Установка, замена или перенос инженерных сетей и санитарно-технического или иного оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт, являются переустройством жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ), которое производится с соблюдением требований ст. 26 ЖК РФ, а самовольно произведённое переустройство влечёт последствия ст. 29 ЖК РФ. Это усиливает аргументацию покупателя: продавец, демонтировавший приборы отопления, изменил конфигурацию инженерной системы без согласования.

- **Если объект — часть многоквартирного дома и отопительные приборы относятся к общему имуществу** (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), демонтаж дополнительно нарушает режим общего имущества и требует согласования с органом управления.

Позиция «движимая вещь». Практически применима лишь в случае, если по договору отопление обеспечивается автономными переносными приборами, не входящими в конструкцию (например, электрические обогреватели), и это подтверждается договором и технической документацией. В такой ситуации вывоз приборов не образует нарушения.

Вывод. Отсутствие радиаторов отопления, скорее всего, будет квалифицировано как передача недвижимости с недостатками, а при невозможности восстановления системы в разумные сроки и соразмерных расходах — как существенное нарушение требований к качеству (п. 2 ст. 475 ГК РФ), дающее право требовать отказа от исполнения договора (с изъятием из этого правила только требования о замене товара — ст. 557 ГК РФ).

6.4. Газовая плита и газовое оборудование

Позиция по договору. Если плита подключена к сети газоснабжения специализированной организацией и отражена в договоре либо в актах технического обслуживания внутридомового/внутриквартирного газового оборудования — её отсутствие нарушает п. 1, 2 ст. 456 ГК РФ и передаёт объект в состоянии, не соответствующем договору.

Позиция по безопасности. Работы по монтажу и демонтажу газоиспользующего оборудования относятся к работам, выполняемым специализированными организациями; соответствующие требования установлены Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и Правилами, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования». Самовольный демонтаж плиты с оставлением незаглушённой подводки — не только нарушение договора, но и потенциально аварийная ситуация.

Практический шаг. Обращение в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации с вызовом по факту отсутствия газового оборудования (с составлением акта) даёт одновременно: (1) документ, подтверждающий состояние объекта, (2) устранение угрозы безопасности, (3)

основание для требования о возмещении расходов на восстановление подключения.

6.5. Практический вывод по разделу 4

- Наибольшую силу имеет требование по радиаторам отопления (часть инженерной системы, переустройство по ст. 25 ЖК РФ) и по следам демонтажа бойлера и кондиционера (повреждение конструкций и отделки).
- Если водонагреватель, кондиционер и плита **названы в договоре или приложении** к нему — вопрос о их правовой природе теряет значение: их непередача есть нарушение п. 1, 2 ст. 456, ст. 464 ГК РФ.
- Если они в договоре не названы, а были обещаны **только устно**, доказать условие договора свидетельскими показаниями нельзя: соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ), а для купли-продажи недвижимости обязательна письменная форма (ст. 550 ГК РФ); несоблюдение письменной формы лишает права ссылаться на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Однако показания свидетелей допустимы для доказывания **фактов**, а не условий сделки: например, что на определённую дату бойлер и кондиционер фактически находились в помещении.

7. Раздел 5. Требования, которые возникают у покупателя, и их обоснование

7.1. Требования, связанные с качеством и комплектностью

- **Соразмерное уменьшение покупной цены** — абз. 2 п. 1 ст. 475 ГК РФ (применяется к недвижимости в силу ст. 557 ГК РФ; исключено только требование о замене товара).
- **Безвозмездное устранение недостатков в разумный срок** — абз. 3 п. 1 ст. 475 ГК РФ.
- **Возмещение своих расходов на устранение недостатков** — абз. 4 п. 1 ст. 475 ГК РФ.
- **Отказ от исполнения договора и возврат уплаченной суммы** — при существенном нарушении требований к качеству (п. 2 ст. 475 ГК РФ: неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после устранения, и другие подобные недостатки); применяется с учётом ст. 557 ГК РФ.
- **Требование о передаче принадлежностей** — п. 2 ст. 456, ст. 464 ГК РФ: покупатель вправе назначить продавцу разумный срок для передачи

принадлежностей и документов, а при их непередаче в этот срок — отказаться от договора купли-продажи.

- **Возмещение убытков** — ст. 15, 393 ГК РФ: стоимость демонтированного и не переданного оборудования, стоимость восстановительных работ, расходы на экспертизу, при необходимости — расходы на вынужденное хранение вещей продавца; исполнение обязательства за счёт должника — ст. 397 ГК РФ.

7.2. Извещение продавца и сроки

- **Обязанность извещения.** Покупатель обязан известить продавца о нарушении условий о количестве, ассортименте, качестве, комплектности, таре и (или) упаковке в срок, предусмотренный законом, иными правовыми актами или договором, а если срок не установлен — в разумный срок после того, как нарушение должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара (п. 1 ст. 483 ГК РФ). Акт с замечаниями, претензия, письмо — надлежащие формы извещения. При невыполнении этого правила продавец вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения ряда требований, если докажет, что это повлекло невозможность их удовлетворения или несоизмеримые расходы (п. 2 ст. 483 ГК РФ). Если продавец знал или должен был знать о несоответствии, он не вправе ссылаться на п. 1, 2 ст. 483 ГК РФ (п. 3 ст. 483 ГК РФ).
- **Сроки обнаружения недостатков.** Если иное не установлено законом или договором, требования, связанные с недостатками, могут быть предъявлены, если они обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи (п. 1 ст. 477 ГК РФ). Если гарантийный срок не установлен либо составляет менее двух лет и недостатки обнаружены по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет, продавец отвечает, если покупатель докажет, что недостатки возникли до передачи товара или по причинам, возникшим до этого момента (п. 2, 3 ст. 477 ГК РФ).
- **Бремя доказывания.** Продавец отвечает за недостатки, если покупатель докажет, что они возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п. 1 ст. 476 ГК РФ). Если продавцом предоставлена гарантия качества, бремя переворачивается: продавец отвечает, если не докажет, что недостатки возникли после передачи вследствие нарушения покупателем правил пользования, хранения, действий третьих лиц или непреодолимой силы (п. 2 ст. 476 ГК РФ).

Практический вывод: отсутствие гарантийного срока в договоре означает, что риск недоказанности момента возникновения недостатка лежит на покупателе — отсюда критическая важность фиксации в день передачи.

7.3. Меры покупателя по уменьшению убытков

При нарушении обязательства продавцом покупатель обязан принять разумные меры к уменьшению убытков (п. 1 ст. 404 ГК РФ); суд вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков (п. 1, 2 ст. 404 ГК РФ). Практически это означает: до фиксации состояния объекта **не следует** производить ремонт и восстановительные работы; исключение — аварийные ситуации (утечка газа, воды), где необходимо вызвать аварийную службу и сохранить её акт и фотоматериалы «до».

7.4. Практический вывод по разделу 5

- Наиболее реалистичный и быстро реализуемый набор требований:
соразмерное уменьшение покупной цены на стоимость демонтированного оборудования и восстановительных работ (абз. 2 п. 1 ст. 475 ГК РФ) плюс **возмещение расходов на устранение недостатков** (абз. 4 п. 1 ст. 475 ГК РФ) и убытков (ст. 15, 393 ГК РФ).
- Требование об **отказе от договора** (п. 2 ст. 475 ГК РФ) реалистично, если радиаторы отопления демонтированы и система отопления разукomплектована, а восстановление требует несоразмерных расходов или времени, либо если помещение утратило пригодность для целей, названных в договоре.
- Требование о **передаче недостающих принадлежностей** (ст. 464 ГК РФ) применимо, если соответствующие вещи относятся к принадлежностям либо прямо названы в договоре.

8. Раздел 6. Практический протокол действий при подписании акта (пошагово)

Шаг 1. До подписания — подготовка.

- Проверить наличие договора, приложений, перечня имущества, технической документации и объявления о продаже; сделать копии, в том числе фотографий из объявления (нотариальное удостоверение скриншотов либо осмотр нотариусом).
- Подготовить два экземпляра акта, письменные принадлежности, фотоаппарат/телефон с включёнными геолокацией и датой, диктофон (аудио- и видеозаписи — доказательства по ст. 77 ГПК РФ).
- Пригласить одного-двух незаинтересованных свидетелей; при возможности — специалиста (эксперта-строителя, представителя специализированной организации).

- По возможности заранее пригласить нотариуса для осмотра (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате).

Шаг 2. При осмотре — что фиксировать.

- Отсутствие/наличие каждого спорного объекта: водонагревателя, внутреннего и наружного блоков кондиционера, отопительных приборов, газовой плиты, иного встроенного оборудования и техники.
- Следы демонтажа: отверстия от кронштейнов, следы штробления, незаглушённые подводки воды и газа, разукомплектованные контуры отопления, состояние отделки, следы крепежа, повреждения стен, полов, плитки.
- Показания приборов учёта (электричество, вода, газ), наличие/отсутствие пломб, состояние газового крана и заглушек.
- Количество и вид переданных ключей, наличие доступа во все помещения.
- Перечень вещей продавца, оставшихся в помещении (при наличии), с указанием объёма и мест размещения.
- Иные недостатки, заметные на момент приёма (протечки, следы сырости, трещины, дефекты окон, дверей, электрики).

Шаг 3. Формулировки в акте.

Рекомендуемая конструкция записи в акте (вносится до подписания, на обоих экземплярах):

«Замечания покупателя при приёме: в передаваемом помещении по состоянию на ..20__ отсутствуют: 1) водонагреватель (бойлер) — демонтирован, на месте установки остались отверстия крепления и незаглушённые подводки; 2) кондиционер (внутренний и наружный блоки) — демонтирован, на стене остались отверстия от кронштейнов и следы трассы; 3) отопительные приборы (радиаторы) в помещениях __ — демонтированы, система отопления разукомплектована; 4) газовая плита — демонтирована, на газовой подводке отсутствует заглушка (при подтверждении). Имущество, предусмотренное договором купли-продажи от ..20__ (пункт __ / приложение №), покупателю не передано. Указанные обстоятельства зафиксированы фото- и видеосъёмкой от ..20, подтверждаются подписями присутствующих лиц. Помещение принимается с указанными замечаниями в порядке п. 1 ст. 556 ГК РФ; право на предъявление требований, предусмотренных ст. 475, 557, 15, 393 ГК РФ, сохраняется в силу п. 2 ст. 556 ГК РФ».

Шаг 4. Если продавец отказывается подписывать акт с замечаниями.

- Внести в акт запись: «Продавец от подписания настоящего акта (от подписания настоящего акта в редакции с замечаниями покупателя) отказался, о чём присутствующие лица расписались ниже» — с подписями свидетелей.
- Подписать акт в одностороннем порядке, указав дату, время и место, а также сведения о присутствующих лицах.
- Принять ключи, зафиксировать их количество в акте; зафиксировать факт вступления во владение (доступ, пользование).
- Объяснить продавцу в присутствии свидетелей (и зафиксировать это в акте), что отказ от подписания расценивается законом как отказ от исполнения обязанности передать имущество (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ) и влечёт для него сохранение риска случайной гибели (п. 1 ст. 459 ГК РФ).

Шаг 5. Сразу после передачи.

- Направить продавцу письменное извещение (претензию) заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо телеграммой: о выявленных недостатках (п. 1 ст. 483 ГК РФ), о требовании устранить их/уменьшить цену/возместить расходы, о вызове на совместный осмотр с привлечением специалиста (с указанием даты, времени, места; предупреждение, что при неявке осмотр будет произведён в одностороннем порядке).
- Организовать досудебную экспертизу (заключение специалиста) для определения объёма и стоимости восстановительных работ, а также давности и причин образования повреждений.
- Обратиться в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации (по газовому оборудованию) и в управляющую организацию/ТСЖ (по факту состояния инженерных систем) для составления актов.
- Зафиксировать факт занятия помещения и отсутствия доступа у продавца (при необходимости — с участием участкового), сохранить записи с камер, переписку.
- Все материалы (акт, фото, видео, переписку, акты организаций, заключение специалиста) — сохранить в нескольких копиях, включая облачные хранилища с сохранением метаданных.

9. Раздел 7. Как доказывать состояние жилья, если акт продавцом не подписан

9.1. Общее правило распределения бремени

- Каждая сторона доказывает обстоятельства, на которые ссылается (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ; ч. 1 ст. 65 АПК РФ).
- Покупатель доказывает наличие недостатков и их возникновение до передачи либо по причинам, возникшим до передачи (п. 1 ст. 476 ГК РФ).
- Суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению, всесторонне, полно, объективно и непосредственно (ч. 1–4 ст. 67 ГПК РФ). Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (ч. 2 ст. 67 ГПК РФ).

9.2. Перечень доказательств и их доказательственное значение

Доказательство	Правовое основание	Что подтверждает
Односторонний передаточный акт с замечаниями	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ; абз. 3 п. 1, п. 2 ст. 556 ГК РФ	Факт отказа продавца от подписания; состояние объекта на дату передачи
Фото- и видеосъемка (с датой, временем, геолокацией)	ст. 77 ГПК РФ	Наличие/отсутствие оборудования, следы демонтажа, состояние отделки
Показания свидетелей (соседей, представителей организаций)	ст. 69 ГПК РФ	Факт нахождения оборудования до передачи (но не условия договора — п. 1 ст. 162, п. 1 ст. 452 ГК РФ)
Акт осмотра с участием специалиста	ч. 1 ст. 71, ст. 79 ГПК РФ	Объем повреждений, перечень отсутствующего оборудования
Заключение специалиста (досудебное)	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ	Стоимость восстановительных работ, причины и давность повреждений
Судебная экспертиза	ст. 79, 86 ГПК РФ; ст. 82 АПК РФ	Причинно-следственная связь между демонтажом и повреждениями, размер ущерба
Нотариальный протокол осмотра		

Доказательство	Правовое основание	Что подтверждает
	ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате	Состояние объекта, зафиксированное независимым субъектом
Документы управляющей организации/ТСЖ, акты газовой службы	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ; Правила № 410	Состояние инженерных систем, факт отсутствия газового оборудования
Переписка в мессенджерах, электронная почта	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ	Признания продавца о состоянии объекта, о намерениях вывезти/оставить имущество
Объявление о продаже с фотографиями	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ	Наличие оборудования на момент продажи
Технический план, техпаспорт, проектная документация	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ	Отражение инженерных систем в составе объекта
Материалы проверки по заявлению в полицию	ч. 1 ст. 71 ГПК РФ	Факт и дата обращения, объяснения сторон
Письменная претензия и доказательства её направления	п. 1 ст. 483 ГК РФ	Соблюдение обязанности извещения продавца

9.3. Ключевые методические замечания

- 1. Скорость важнее формы.** Через несколько дней после передачи доказать, что отверстия и отсутствие оборудования существовали именно на момент передачи, значительно сложнее: продавец заявит, что повреждения возникли позже либо что оборудование отсутствовало изначально. Поэтому фиксация в день передачи (или в ближайший возможный день) имеет решающее значение.
- 2. Нотариальное обеспечение доказательств** (ст. 102, 103 Основ) — оптимальный вариант, если есть основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным. Нотариус производит осмотр вещественных доказательств, что позволяет получить документ, обладающий повышенной доказательственной силой.
- 3. Экспертиза как «доказательство второго уровня».** Если спор дойдёт до суда, судебная строительно-техническая экспертиза способна установить: наличие следов ранее установленного оборудования (крепёж, штробы,

следы труб, характер и цвет поверхностей под снятыми приборами), давность следов, объём и стоимость восстановительных работ. Назначение экспертизы — ст. 79 ГПК РФ; содержание определения — ст. 80 ГПК РФ; заключение эксперта — ст. 86 ГПК РФ. Уклонение стороны от участия в экспертизе может быть учтено судом (ч. 3 ст. 79 ГПК РФ).

4. **Недопустимость свидетельских показаний в отношении условий сделки.** Устные обещания продавца оставить бойлер, кондиционер и плиту не могут подтверждаться свидетелями, поскольку соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и сам договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ), а купля-продажа недвижимости совершается в письменной форме (ст. 550 ГК РФ); несоблюдение простой письменной формы лишает сторону права ссылаться на свидетельские показания (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Однако свидетели допустимы для подтверждения фактов: что оборудование фактически находилось в помещении до определённой даты, что продавец вывозил вещи, что ключи передавались и т.п.
5. **Переписка как источник признаний.** Сообщения продавца о том, что он «снимет и вывезет бойлер», «заделает дыры» и т.п., — прямое доказательство осведомлённости и, при определённых условиях, принятия на себя обязательств. Целесообразно обеспечить её сохранность (нотариальное удостоверение, осмотр нотариусом, при необходимости — экспертиза устройства).

9.4. Практический вывод по разделу 7

- Наиболее надёжная триада: **акт (пусть односторонний) + нотариальный осмотр либо заключение специалиста + фото/видео с метаданными.** Свидетели и переписка — вспомогательные доказательства.
- При отсутствии фиксации в день передачи основной упор придётся делать на экспертизу, которая должна ответить на вопрос о давности и причинах образования повреждений; вероятность успеха существенно снижается.
- Если до подписания акта доступ к помещению у покупателя отсутствует, следует направить продавцу письменное уведомление (телеграммой) с предложением явиться на осмотр в конкретную дату и временем, а при неявке — составить акт осмотра в одностороннем порядке с участием незаинтересованных лиц и специалиста.

10. Раздел 8. Сопутствующие риски, которые следует проверить одновременно

1. **Правовая природа объекта (часть дома или доля).** Если по ЕГРН объектом является доля в праве общей долевой собственности, действуют

правила ст. 246, 247, 250, 252 ГК РФ; при отчуждении доли другими участниками требовалось соблюдение преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ), а сама сделка подлежала нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ). Нарушение этих требований создаёт риск оспаривания сделки иных собственников (п. 3 ст. 250 ГК РФ — перевод прав и обязанностей покупателя). Если объектом является часть жилого дома как самостоятельное помещение (ч. 1 ст. 16 ЖК РФ), этот риск отсутствует.

2. **Незарегистрированный переход права.** Если регистрация не произведена, покупатель не является собственником (п. 2 ст. 223, п. 2 ст. 551 ГК РФ). При уклонении продавца от регистрации возможен иск о государственной регистрации перехода права (п. 3 ст. 165, п. 3 ст. 551 ГК РФ) и требование о возмещении убытков, вызванных задержкой регистрации (п. 4 ст. 165 ГК РФ); соответствующие разъяснения даны в п. 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
3. **Земельный участок.** При отчуждении части жилого дома (или доли) должен быть решён вопрос о правах на земельный участок (ст. 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ) — приобретение права на земельный участок, занятый объектом и необходимый для его использования, либо оформление сервитута (ст. 274, 276 ГК РФ). Целесообразно проверить наличие соглашения о порядке пользования земельным участком.
4. **Лица, сохраняющие право пользования жилым помещением.** Если в помещении проживают (зарегистрированы) лица, сохраняющие право пользования после приобретения его покупателем, их перечень с указанием прав должен быть существенным условием договора (п. 1 ст. 558 ГК РФ). Отсутствие такого условия создаёт риск сохранения «скрытых» пользователей и невозможности снятия их с регистрационного учёта.
5. **Обременения и долги.** Проверить наличие ипотеки, арестов, залогов, а также задолженности по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт (ст. 153, 158 ЖК РФ). Долг прежнего собственника по общему правилу на покупателя не переходит, но для коммунальных услуг, оказываемых по лицевому счёту, риск спора о периоде задолженности существует.
6. **Налоговые и регистрационные последствия для продавца** как мотив его поведения (желание ускорить сделку, минимизировать оформление). Само по себе это не влияет на права покупателя, но объясняет риски «быстрого» подписания акта без фиксации.
7. **Оплата как обеспечительный инструмент.** Если расчёты производятся через аккредитив (ст. 867–873 ГК РФ), счёт эскроу (ст. 926.1 ГК РФ) или

банковскую ячейку, следует проверить, раскрыт ли аккредитив/предоставлен ли доступ к ячейке до подписания акта. Нераскрытие аккредитива до подписания акта без замечаний — наиболее эффективный рычаг для побуждения продавца к устранению недостатков.

11. Практические выводы по каждой версии (сводка)

Версия 1 — продавец отказывается подписывать акт в редакции с замечаниями, но передаёт ключи. Юридически это отказ продавца от исполнения обязанности передать имущество (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ); риск случайной гибели остаётся на продавце (п. 1 ст. 459 ГК РФ). Покупателю следует подписать акт в одностороннем порядке с указанием на отказ продавца, зафиксировать вступление во владение и направить извещение по п. 1 ст. 483 ГК РФ. Далее — требования по ст. 475, 557 ГК РФ и возмещение убытков (ст. 15, 393 ГК РФ). Версия наиболее благоприятна для покупателя при условии незамедлительной фиксации состояния объекта.

Версия 2 — продавец не подписывает акт и не освобождает помещение (сохраняет доступ, оставляет вещи, возражает против передачи). Передача не состоялась; покупатель вправе требовать передачи индивидуально-определённой вещи (п. 2 ст. 463 ГК РФ, ст. 398 ГК РФ) либо отказаться от договора (п. 1 ст. 463 ГК РФ) с возвратом исполненного (п. 4 ст. 453, ст. 1102–1105 ГК РФ) и возмещением убытков. Дополнительно — требование об освобождении помещения от вещей продавца (ст. 304 ГК РФ). Версия наиболее сложна по доказыванию фактической передачи; ключевое значение приобретают акт осмотра, нотариальное обеспечение доказательств и экспертиза.

Версия 3 — акт подписан с оговорками (в том числе с частью замечаний). Покупатель не утрачивает права на требования по ст. 475, 557, 15, 393 ГК РФ в силу прямого указания п. 2 ст. 556 ГК РФ. Это наиболее безопасная линия поведения: она исключает риск встречной квалификации по абз. 3 п. 1 ст. 556, ст. 404, 406 ГК РФ и одновременно создаёт доказательственную базу. Реалистичные требования: соразмерное уменьшение цены, возмещение расходов на устранение недостатков, возмещение убытков, при существенном нарушении качества — отказ от договора.

Версия 4 — покупатель сам отказывается подписывать акт, требуя полного устранения недостатков. Рискованна: возможно признание отказа покупателя от принятия имущества (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ), просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ) и уменьшение ответственности продавца (ст. 404 ГК РФ). Применять допустимо лишь при сохранении у продавца полного контроля

над помещением и невозможности фактической приёмки, с одновременным направлением письменных требований и фиксацией состояния объекта.

Версия 5 — квалификация демонтированного оборудования. Бойлер: спорно между «составной частью/принадлежностью» и «движимой вещью»; при стационарном подключении и следах врезки — скорее часть инженерной системы (ст. 134, 135 ГК РФ). Кондиционер: по общему правилу движимое имущество, но демонтаж образует повреждение конструкций и отделки (ст. 469, 475 ГК РФ). Радиаторы отопления: наиболее сильная позиция — часть системы отопления, разукomплектование которой образует недостаток, а при несоразмерности восстановления — существенное нарушение качества (п. 2 ст. 475 ГК РФ); дополнительно — ст. 25, 26, 29 ЖК РФ (переустройство). Газовая плита: при подключении специализированной организацией и отражении в договоре/актах — нарушение п. 1, 2 ст. 456 ГК РФ; дополнительно — требования ФЗ № 69-ФЗ и Правил № 410, риск аварийной ситуации. Если соответствующее имущество прямо названо в договоре или приложении к нему — вопрос о правовой природе вещи утрачивает значение: непередача есть нарушение договора (п. 1, 2 ст. 456, ст. 464 ГК РФ).

Версия 6 — доказывание состояния при неподписанном акте. Работает только совокупность доказательств: односторонний акт, фото- и видеоматериалы, показания незаинтересованных свидетелей, акты управляющей организации и газовой службы, переписка, объявление о продаже с фотографиями, заключение специалиста, при споре — судебная экспертиза (ст. 79, 86 ГПК РФ; ст. 82 АПК РФ) и, желательно, нотариальный протокол осмотра (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате). Свидетельские показания допустимы для доказывания фактов, но не условий сделки (п. 1 ст. 162, п. 1 ст. 452 ГК РФ).

Общий итог. Ключевая рекомендация: **акт подписывать с замечаниями (или односторонне — при отказе продавца), не отказываясь от приёмки**, и в тот же день обеспечить максимально полную фиксацию состояния объекта с привлечением незаинтересованных лиц и, при возможности, нотариуса или специалиста. Отказ продавца от подписания акта юридически ухудшает его положение, а не положение покупателя, но только при условии, что покупатель сможет доказать факт передачи и состояние имущества.

12. Список использованных нормативных источников и судебных разъяснений

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 1 (п. 3, 4), 10, 133, 134, 135, 162 (п. 1), 165 (п. 3, 4), 209, 210, 211, 223 (п. 2), 246, 247, 250, 252, 271, 274, 276, 301, 304, 398, 404, 406, 452 (п. 1), 453 (п. 4).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 15, 393, 397, 456, 458, 459 (п. 1), 463, 464, 469, 470, 475, 476, 477, 483, 505, 549, 550, 551, 552, 554, 555, 556, 557, 558, 563, 565, 655, 670, 693, 867–873, 926.1, 1102–1105.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: ч. 1 ст. 16, ст. 25, 26, 29, 153, 158.
4. Земельный кодекс Российской Федерации: ст. 35.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 56, 57, 60, 67, 69, 71, 77, 79, 80, 86.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 65, 71, 75, 82.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 18, ч. 1 ст. 42.
8. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»: ч. 6 ст. 8 (приводится как пример законодательного механизма одностороннего акта; к купле-продаже недвижимости по ст. 556 ГК РФ прямо не применяется).
9. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
10. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 102, 103.
11. Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».
12. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».
13. Постановление Правительства РФ от 29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления».

Акты судебного толкования:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в частности, п. 63 — о последствиях уклонения от государственной регистрации).
2. 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 частности, п. 5 — о разумной степени достоверности размера убытков).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в частности, п. 1 — о добросовестности и запрете извлечения преимущества из недобросовестного поведения).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (разъяснения по ст. 404, 406 ГК РФ).

Методическое примечание для редакции. Единообразная практика по вопросу о правовых последствиях одностороннего передаточного акта при купле-продаже недвижимости не сформирована; конкретные судебные акты (кассационные определения и определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ) подлежат подбору в актуальных правовых базах по ключевым конструкциям: «уклонение продавца от подписания передаточного акта», «односторонний акт приёма-передачи недвижимости», «ст. 556 ГК РФ», «демонтаж инженерного оборудования при продаже недвижимости», «соразмерное уменьшение цены за недостатки недвижимости». При подготовке позиции по конкретному делу эти акты должны прилагаться с указанием реквизитов и правовых позиций.