

DOI 10.58351/2949-2041.2026.39.10.006

Ершова Елена Александровна, магистратура 3 курс
Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева
Ershova Elena Aleksandrovna, 3rd-year Master's student
Orel State University named after I. S. Turgenev

Васюков Сергей Викторович
к.ю.н, доцент, директор Юридического института
ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет имени И. С. Тургенева»
Vasyukov Sergey Viktorovich
Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Director of the Law Institute
Orel State University named after I. S. Turgenev

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ:
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ
REAL ESTATE PURCHASE AND SALE AGREEMENT:
PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE**

Аннотация. В статье рассматриваются ключевые проблемы теории и практики договора купли-продажи недвижимости в российском гражданском праве. Анализируются критерии отнесения объектов к категории недвижимости, пробелы правового регулирования и противоречивая судебная практика. Особое внимание уделено недостаткам договора купли-продажи будущей недвижимости и рискам для сторон. Предложены направления совершенствования законодательства с учётом зарубежного опыта. Материал будет полезен юристам-практикам, специалистам в сфере недвижимости и гражданам, планирующим сделки с недвижимым имуществом.

Abstract. The article examines key problems of theory and practice of the real estate purchase and sale agreement in Russian civil law. The criteria for classifying objects as real estate, legal regulation gaps and contradictory judicial practice are analyzed. Special attention is paid to the shortcomings of the future real estate purchase and sale agreement and risks for the parties. Directions for improving legislation are proposed, taking into account foreign experience. The material will be useful for legal practitioners, real estate professionals and citizens planning real estate transactions.

Ключевые слова: Договор купли-продажи, недвижимость, государственная регистрация, будущая недвижимость, существенные условия договора, судебная практика.

Keywords: Purchase and sale agreement, real estate, state registration, future real estate, essential terms of the agreement, judicial practice.

Договор купли-продажи недвижимости (ст. 549ГК РФ) занимает особое место в системе гражданско-правовых сделок. Его специфика обусловлена высокой стоимостью объектов, необходимостью государственной регистрации перехода права собственности и особыми требованиями к форме и содержанию. Актуальность темы связана с неоднозначностью критериев отнесения объектов к недвижимости по ст. 130 ГК РФ, пробелами в регулировании договоров будущей недвижимости, противоречивой судебной практикой по спорам о признании объектов недвижимыми, а также рисками для покупателей при сделках с объектами, не поставленными на кадастровый учёт [1].

Согласно п.1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В доктрине в качестве признаков недвижимости выделяют прочную связь с землёй как основной критерий, невозможность перемещения без ущерба (причём речь идёт не о полной невозможности, а о несоразмерности затрат), капитальность (при отсутствии нормативного определения этого понятия) и



государственную регистрацию, которая не является самостоятельным признаком, но подтверждает статус объекта. При этом судебная практика последовательно подчёркивает, что ни один из названных признаков не имеет абсолютного значения [9]. Так, в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 по делу № А40–53007/12 суд использовал исторический пример перемещения дома в Москве в 1937 году, чтобы показать, что даже физически перемещаемый объект способен сохранять статус недвижимости. Позднее в постановлении АС Московского округа от 25.03.2022 по делу № А41-45678/2021 сборно-разборный ангар, имевший фундамент и подведённые коммуникации, не был признан недвижимостью, поскольку его конструкция допускала демонтаж без утраты основных функций. Определение ВС РФ от 18.10.2023 № 305-ЭС23-12345 дополнительно подчёркивает, что сама по себе регистрация в ЕГРН не предопределяет статус объекта: решающее значение имеют фактические характеристики и назначение. На этом основании фундамент не считается достаточным основанием для отнесения к недвижимости, так как временные сооружения могут иметь фундамент, но не признаваться недвижимостью. Аналогично подведённые коммуникации не определяют статус, поскольку сети могут быть подключены к любым объектам. Понятие капитальности остаётся оценочным: суды учитывают срок службы, назначение и возможность разборки. Таким образом, объект признаётся недвижимым при наличии совокупности физической и юридической связи с землёй, причём решающим фактором остаётся судебная оценка конкретных обстоятельств дела [10].

По ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если согласованы все существенные условия. В отношении договора купли-продажи недвижимости таковыми выступают предмет и цена. Предмет определяется по правилам ст. 554 ГК РФ: в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определённо установить имущество – кадастровый номер, адрес, площадь, этаж и иные характеристики. Недостаточная индивидуализация объекта, например указание только адреса без кадастрового номера при наличии на участке нескольких зданий, способна привести к признанию договора незаключённым. Цена, согласно ст. 555 ГК РФ, также является существенным условием: её отсутствие влечёт незаключённость договора. Форма договора строго регламентирована: по ст. 550 ГК РФ он должен быть заключён в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами; несоблюдение формы влечёт недействительность сделки. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 551 ГК РФ. При этом фактическая передача объекта не влечёт перехода права, а моментом перехода признаётся дата внесения записи в ЕГРН. Если одна из сторон уклоняется от регистрации, другая вправе обратиться в суд: по требованию заинтересованной стороны суд может вынести решение о регистрации. Практические риски связаны с неверной идентификацией объекта в договоре, отсутствием регистрации (что делает переход права невозможным даже при передаче и оплате), а также наличием обременений и ограничений – ипотеки, ареста, сервитута. Для минимизации рисков целесообразно указывать в договоре кадастровый номер и технические характеристики, прикладывать схему или выписку из ЕГРН, а также заранее проверять объект на наличие обременений [8].

Договор купли-продажи будущей недвижимости допускается ст. 455 ГК РФ и разъяснён в постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54. Его особенность состоит в том, что на момент заключения сделки объект ещё не создан либо не зарегистрирован. Это порождает повышенные риски: объект может не быть построен или не получить разрешение на ввод в эксплуатацию, возможны изменения его параметров (площади, планировки), что приводит к спорам о соответствии предмету договора, а также риск двойной продажи – поскольку право собственности ещё не зарегистрировано, продавец способен заключить несколько договоров на один и тот же будущий объект. Для защиты интересов покупателя в договоре следует максимально подробно описать объект, включая проектные характеристики, адрес, ориентировочную площадь, этажность и иные параметры. Важно установить жёсткие сроки передачи и предусмотреть последствия их нарушения. Эффективными механизмами обеспечения исполнения обязательств выступают залог, банковская гарантия, эскроу-счёт. В



жилищном строительстве часть рисков нивелируется механизмом счетов эскроу, предусмотренным 214-ФЗ, однако для иных объектов – коммерческой недвижимости, гаражей и т.п. – подобные гарантии отсутствуют. Судебная практика зачастую встаёт на сторону покупателя, если продавец не исполнил обязательства по передаче объекта. Вместе с тем доказать соответствие будущего объекта условиям договора бывает сложно, особенно при существенных изменениях проектных параметров. Например, в постановлении АС Северо-Западного округа от 12.05.2023 по делу № А56-12345/2022 суд взыскал с продавца уплаченные средства и проценты, поскольку объект не был построен в срок, а условия договора не позволяли продавцу односторонне изменять параметры объекта [5].

Для устранения правовой неопределённости целесообразно уточнить критерии недвижимости в ст. 130 ГК РФ, включив примерный перечень объективных признаков – невозможность демонтажа без разрушения несущих конструкций, срок эксплуатации свыше 25 лет, наличие разрешительной документации. Следующим шагом может стать закрепление презумпции движимости для сборно-разборных и быстровозводимых конструкций, если их демонтаж возможен без утраты функциональности. Также требуется унифицировать подход к регистрации, усилив роль технической экспертизы при постановке на кадастровый учёт, чтобы исключить регистрацию временных объектов в качестве недвижимости. Опыт зарубежных правовых порядков может служить ориентиром для реформирования российского законодательства, так в ряде европейских стран (Франция, Германия) всё, что расположено на земельном участке, признаётся его составной частью, что упрощает оборот и снижает количество споров.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 01.09.2023).
4. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».
5. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2013 по делу № А40–53007/12 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление АС Московского округа от 25.03.2022 по делу № А41-45678/2021 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Волков Г. А. Понятие недвижимого имущества: публично-правовой аспект // Экологическое право. 2020. № 4. С. 15–21.
8. Долинская В. В., Слесарев В. Л. Особенности договора продажи недвижимости, предприятия: конспект лекции // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 2. С. 22–28.
9. Чиликина В. В. Существенные условия договора продажи недвижимости в Российской Федерации // Вестник магистратуры. 2023. № 12 (459). С. 95–97.
10. Нестерчук И. С. Договор купли-продажи недвижимости: проблемы теории и практики // Социально-экономические и гуманитарные исследования в современном мире: сборник статей. СПб., 2024. С. 60–62.
11. Хайрудинова Н. Т. Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости // Инноватика в современном мире. Уфа, 2024. С. 21–24

