

ТУКАЧЁВ Даниил Александрович,
Студент Финансового университета,
Россия, г. Москва,
e-mail: generalcryptor2004@gmail.com

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ СДЕЛКИ: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА И ОСНОВАНИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Аннотация. Статья посвящена исследованию специфики недвижимого имущества как объекта гражданско-правовых сделок и её влиянию на условия их действительности. Рассматриваются доктринальные подходы к классификации объектов недвижимости, особенности их правового режима: обязательность кадастрового учёта, государственной регистрации прав и требования к форме сделок. На основе анализа действующего законодательства, судебной практики и научной доктрины выявляются как общие, так и специальные основания недействительности договора купли-продажи недвижимости. Особое внимание уделяется проблемам разграничения незаключённости и недействительности договора, а также правовым последствиям признания сделки недействительной.

Ключевые слова: недвижимое имущество, договор купли-продажи, недействительность сделки, государственная регистрация, кадастровый учёт, реституция, добросовестный приобретатель, оспоримость, ничтожность, ЕГРН.

TUKACHEV Daniil Alexandrovich,
Student of the Financial University,
Russia, Moscow

REAL ESTATE AS AN OBJECT OF TRANSACTION: FEATURES OF THE LEGAL REGIME AND GROUNDS FOR INVALIDITY OF THE PURCHASE AND SALE AGREEMENT

Annotation. The article examines the specifics of real estate as an object of civil law transactions and its impact on the conditions of their validity. It considers doctrinal approaches to the classification of real estate objects, and the features of their legal regime: mandatory cadastral registration, state registration of rights, and requirements for the form of transactions. Based on an analysis of current legislation, judicial practice, and legal doctrine, both general and special grounds for the invalidity of real estate sale and purchase agreements are identified. Special attention is paid to the problems of distinguishing between a contract not concluded and an invalid one, as well as the legal consequences of declaring a transaction invalid.

Key words: real estate, purchase and sale agreement, invalidity of transaction, state registration, cadastral registration, restitution, bona fide purchaser, voidability, nullity, USRRE.

Введение

Центральное место договора купли-продажи недвижимости в гражданском обороте предопределяет высокую значимость проблематики его потенциальной недействительности: последствия признания такой сделки недействительной затрагивают не только её непосредственных участников, но нередко и третьих лиц, успевших приобрести права на спорный объект. Именно поэтому изучение оснований и последствий недействительности сделок с недвижимостью

остаётся одним из ключевых направлений как в научной доктрине, так и в правоприменительной практике.

Вместе с тем нельзя не отметить, что данная тематика, при всей её практической востребованности, не получила в литературе должного комплексного освещения: имеющиеся работы, как правило, рассматривают либо общие положения о недействительности сделок, либо отдельные аспекты правового режима недвижимости, не объединяя эти два блока в рамках единого

исследования. Настоящая статья призвана в определённой мере восполнить данный пробел, опираясь на труды Е.А. Суханова, А.И. Тезадова и актуальную судебную практику.

Цель и задачи статьи

Цель настоящей статьи – комплексно исследовать правовой режим недвижимости как объекта гражданско-правовых сделок, выявить общие и специальные основания недействительности договора купли-продажи недвижимости, а также рассмотреть последствия такой недействительности.

Для достижения указанной цели в рамках статьи решаются следующие задачи:

1. Проанализировать доктринальные подходы к определению и классификации недвижимого имущества.
2. Раскрыть особенности правового режима недвижимости, влияющие на действительность сделок с ней.
3. Систематизировать основания недействительности договора купли-продажи недвижимости.
4. Рассмотреть правовые последствия признания такого договора недействительным.

Понятие недвижимости: доктрина и закон

Отсутствие легального определения недвижимости в российском законодательстве компенсируется обширными доктринальными работами. Вместе с тем научная дискуссия нередко воспроизводит архаичный акцент на связи объекта с землёй, оставляя без внимания современные объекты, лишь условно обладающие таким признаком: морские и воздушные суда, имущественные комплексы, линейные объекты, машино-места и т.д.

Как отмечает Е.А. Суханов, недвижимость отличается от движимого имущества не только физическими свойствами, но прежде всего – «особым правовым режимом, включающим необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [1] Тем самым правовой режим выступает не следствием, а самостоятельным квалифицирующим признаком недвижимости. Это наблюдение имеет непосредственное практическое значение: именно особенности правового режима во многом и определяют специфику оснований недействительности сделок с недвижимостью.

Легальный перечень объектов недвижимости закреплён в ст. 130 ГК РФ и включает земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, а также машино-места. Последние вошли в перечень благо-

даря Федеральному закону от 03.07.2016 № 315-ФЗ – данный факт свидетельствует об устойчивой тенденции к расширению перечня объектов, признаваемых недвижимостью, под влиянием потребностей гражданского оборота.

В научной литературе данный перечень традиционно делится на три группы. По мнению А.И. Тезадова и М.Ш. Махотловой, к первой группе принадлежат вещи, являющиеся недвижимыми по своей природе: земельные участки и участки недр. Во вторую включаются объекты, прочно связанные с землёй и неотделимые от неё без несоразмерного ущерба. Третью группу образуют объекты, отнесённые к недвижимости не в силу физических свойств, а по специальному указанию закона [2]. Данная классификация, несмотря на свой доктринальный характер, позволяет точнее разграничить правовые режимы объектов и избежать механического смешения критериев.

Особенности правового режима недвижимости в контексте совершения сделок

Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав формируется совокупностью взаимосвязанных элементов, отличающих её от иного имущества и предопределяющих особый порядок совершения любых сделок с ней – будь то купля-продажа, дарение, рента, мена, участие в долевом строительстве или иные основания перехода права. Специфика обусловлена прежде всего высокой стоимостью объектов, их неразрывной связью с земельным участком и необходимостью обеспечить достоверность публичных реестров. Ниже рассматриваются ключевые элементы этого режима.

Обязательным условием участия недвижимости в обороте является постановка на кадастровый учёт: кадастровый номер служит уникальным идентификатором в ЕГРН (ст. 5 Закона о регистрации), а при его отсутствии допустимо использование иных сведений (адрес, площадь, координаты) [4]. Отсутствие в документе-основании данных об объекте влечёт незаключённость сделки, а не её недействительность [7]. Кадастровые сведения (площадь, адрес, вид разрешённого использования и др.) публично достоверны: лицо, полагавшееся на данные реестра, признаётся добросовестным (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ). Для земельных участков особое значение имеет соответствие фактических границ реестровым; их установление требует межевания и уточнения границ до совершения сделки.

Государственная регистрация – юридический акт признания права (п. 3 ст. 1 Закона о регистрации). Право возникает с момента внесения записи в ЕГРН (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), в отличие от движимых вещей, где право переходит при пере-

даче; фактическое владение недвижимостью правового значения не имеет. Регистрацию осуществляет Росреестр по совместному заявлению сторон либо одной стороны при наличии нотариально удостоверенного документа (ст. 15). Сделка по отчуждению считается совершённой с момента подписания, регистрация лишь оформляет переход права, не порождая обязательство [3].

Сделки с недвижимостью требуют письменной формы единого документа (ст. 550 ГК РФ); её несоблюдение влечёт недействительность. Обязательное нотариальное удостоверение предусмотрено при отчуждении долей, сделках с несовершеннолетними и подопечными, дарении и ренте (п. 1 ст. 42, п. 2 ст. 54 Закона о регистрации, п. 3 ст. 574, ст. 584 ГК РФ). Нотариус проверяет правоспособность сторон и полномочия представителя, а нотариальный акт обладает повышенной доказательственной силой.

Принцип единства судьбы земельного участка и объектов на нём (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ) означает, что при переходе права на здание переходит право на соответствующую часть участка (ст. 35 ЗК РФ). Раздельное распоряжение участком и объектами, принадлежащими одному лицу, не допускается. Исключения предусмотрены для наследования, обращения взыскания, а также случаев, когда участок изъят из оборота или не может быть выделен в натуре (п. 4 ст. 35 ЗК РФ) [6].

В отдельных случаях совершение сделки с недвижимостью требует предварительного получения согласия лиц, не являющихся её сторонами. Применительно к недвижимости наиболее значимы три случая: отчуждение общего имущества супругов, при котором требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга (п. 2 ст. 35 СК РФ); распоряжение имуществом подопечного, осуществляемое только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства (ст. 37 ГК РФ); сделки с недвижимостью несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, требующие письменного согласия родителей или усыновителей (ст. 26 ГК РФ, ст. 60 СК РФ). Во всех перечисленных случаях согласие должно быть получено до совершения сделки, а не после.

Передача недвижимости осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту (ст. 556 ГК РФ); уклонение от подписания приравнивается к отказу от исполнения договора. До подписания акта риск случайной гибели объекта несёт продавец. Акт фиксирует фактическое состояние объекта, наличие претензий и показания приборов учёта. Ненадлежащее оформление передачи (например, подписание без осмотра) может лишить покупателя права ссылаться на недостатки, выявляемые при обычном осмотре (п. 2 ст. 556, ст. 557 ГК РФ).

Недвижимость нередко обременена правами третьих лиц, что влияет на условия её отчуждения. Сервитут (ст. 274 ГК РФ) — право пользования чужим участком, сохраняющееся при смене собственника. В силу принципа следования переход права собственности не прекращает договор аренды (ст. 617 ГК РФ), а отчуждение заложенного имущества требует согласия залогодержателя (ст. 37 Закона об ипотеке). Все обременения вносятся в ЕГРН; покупатель вправе проверить их по выписке, а продавец обязан предупредить о них (п. 1 ст. 460 ГК РФ).

Жилые помещения обладают повышенным уровнем правовой защиты в силу социальной функции (ст. 17 ЖК РФ) [9]. При смене собственника сохраняются права пользования членов семьи, отказавшихся от приватизации, отказополучателей (ст. 1137 ГК РФ) и нанимателей по социальному найму. Распоряжение жильём, где проживают несовершеннолетние под опекой, требует разрешения органа опеки (п. 4 ст. 292 ГК РФ). Использование средств материнского капитала обязывает оформить жильё в общую долевую собственность всех членов семьи, что ограничивает последующее распоряжение объектом.

Приобретение недвижимости на стадии строительства оформляется договором участия в долевом строительстве (ДДУ), регулируемым ФЗ № 214-ФЗ [10]. В отличие от купли-продажи, предметом ДДУ является обязательство застройщика передать объект по окончании строительства. Право собственности возникает после передачи объекта по акту и государственной регистрации (п. 2 ст. 223 ГК РФ). ДДУ подлежит обязательной регистрации, исключающей «двойные продажи», а денежные средства участников с 2019 года размещаются на эскроу-счетах, что снижает риски при банкротстве застройщика.

Договор купли-продажи недвижимости

Непосредственно договор купли-продажи недвижимости – соглашение, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать другой стороне (покупателю) в собственность объект недвижимого имущества, а покупатель обязуется принять его и уплатить определённую денежную сумму (ст. 549 ГК РФ).

В отличие от большинства договоров купли-продажи движимых вещей, цена является существенным условием договора продажи недвижимости; при её отсутствии договор считается незаключённым (ст. 555 ГК РФ). Цена устанавливается соглашением сторон и обычно определяется исходя из рыночной стоимости, подтверждённой независимой оценкой. При продаже здания или сооружения цена включает цену соответствующей части земельного участка, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

РФ). На практике стороны нередко занижают договорную цену для минимизации налоговой нагрузки, однако с 2016 года налоговые органы вправе исчислять НДС исходя из кадастровой стоимости, умноженной на коэффициент 0,7, если цена договора ниже этой величины (ст. 214.10 НК РФ). Таким образом, кадастровая стоимость выступает нижней границей для целей налогообложения при отчуждении недвижимости.

Резюмируя, существенными условиями признаются предмет и цена; их отсутствие, как было упомянуто выше, влечёт незаключённость договора (ст. 554-555 ГК РФ).

Недействительность договора купли-продажи недвижимости представляет собой совокупность условий, при которых заключённый договор не может считаться действительным и не влечёт наступления ожидаемых сторонами правовых результатов. Автор придерживается позиции, согласно которой все основания недействительности, предусмотренные § 2 главы 9 ГК РФ, распространяются на договоры купли-продажи недвижимости без исключений: конкретные обстоятельства дела подпадают либо под специальные составы ст. 169-179 ГК РФ, либо квалифицируются по общей норме ст. 168 ГК РФ.

Общие основания недействительности

Как отмечено выше, ст. 550 ГК РФ требует обязательной письменной формы путём составления единого документа; нарушение данного требования влечёт недействительность сделки в соответствии со ст. 163 и 165 ГК РФ. При этом нотариальная форма, обязательная, в частности, при отчуждении долей в праве общей собственности, при нарушении влечёт ничтожность в силу п. 3 ст. 8.1 ГК РФ. Что касается государственной регистрации: её отсутствие, как разъяснил Пленум ВС РФ в Постановлении от 23.06.2015 № 25, не порочит сам договор, однако лишает его юридической силы в отношении третьих лиц [3]. Если одна из сторон уклоняется от регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о её проведении (п. 2 ст. 165 ГК РФ).

Недееспособность и ограниченная дееспособность стороны договора также выступает ещё одним существенным основанием недействительности. В соответствии со ст. 171 ГК РФ сделка, совершённая гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства, ничтожна. В основе данного регулирования лежит презумпция неспособности таких лиц к осознанному волеизъявлению, что объективно препятствует их самостоятельному участию в гражданском обороте. Применительно к несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет – сделка по распоряжению недвижимостью,

совершённая без согласия родителей, усыновителей или попечителя, является оспоримой (ст. 175 ГК РФ).

Пороки воли контрагентов образуют самостоятельную и весьма значимую категорию оснований для оспаривания. Сделка может быть признана недействительной при существенном заблуждении относительно природы договора, предмета или качеств объекта, снижающих возможность его использования (ст. 178 ГК РФ). Также оспоримы сделки, совершённые под влиянием обмана, насилия, угрозы или стечения тяжёлых обстоятельств (ст. 179 ГК РФ). Обманом считается и намеренное умолчание об обстоятельствах, которые продавец был обязан сообщить, – особенно о скрытых дефектах или обременениях, не отражённых в ЕГРН.

Мнимые и притворные сделки в сфере оборота недвижимости встречаются достаточно часто и, как правило, преследуют определённые противоправные цели. К наиболее распространённым разновидностям притворных сделок в данной сфере относятся: договор купли-продажи, прикрывающий дарение (с целью обхода запрета на дарение в отношениях между коммерческими организациями или уклонения от налогообложения); договор по заниженной цене, прикрывающий соглашение о реальной стоимости; договор аренды, фактически оформляющий куплю-продажу. Все перечисленные конструкции являются ничтожными в силу ст. 170 ГК РФ.

Специальные основания недействительности.

Отчуждение совместно нажитого имущества супругов без нотариально удостоверенного согласия другого супруга является одним из наиболее часто встречающихся специальных оснований оспаривания. Как указано выше, п. 2 ст. 35 СК РФ требует нотариально удостоверенного согласия второго супруга; его отсутствие даёт право оспорить сделку в течение года с момента, когда супруг узнал или должен был узнать о её совершении. Следует, однако, учитывать, что данное ограничение не распространяется на недвижимость, принадлежащую одному из супругов на праве личной собственности, то есть приобретённую до брака, полученную в порядке наследования или дарения либо признанную таковой брачным договором (ст. 36 СК РФ).

Отчуждение недвижимости, обременённой арестом или ипотекой, без соблюдения установленных законом требований – ещё одно значимое специальное основание. Норма ст. 174.1 ГК РФ предусматривает ничтожность сделки по распоряжению арестованным имуществом в части, если приобретатель знал об этом ограничении. В рамках применения к ипотеке: совершение сде-

лок по отчуждению заложенной недвижимости без согласия залогодержателя также является ничтожным, если иное не предусмотрено договором ипотеки (ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Нарушения специального правового режима земельных участков образуют самостоятельную группу оснований. Статья 27 ЗК РФ полностью исключает оборот отдельных категорий земель, а принцип единства судьбы, закреплённый ст. 35 ЗК РФ, требует совместного отчуждения участка и расположенных на нём объектов, принадлежащих одному собственнику (за исключением случаев, предусмотренных п. 4 той же статьи). Пленум ВАС РФ в Постановлении от 24.03.2005 № 11 прямо квалифицировал сделки, нарушающие данное требование, как ничтожные; при этом признание недействительной сделки с земельным участком способно повлечь недействительность сделки с расположенным на нём строением – и наоборот [6].

Нарушение требований к отчуждению объектов культурного наследия может послужить основанием для признания договора купли-продажи недействительным. В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» особо ценные объекты, памятники, включённые в Список всемирного наследия, историко-культурные заповедники и объекты археологического наследия отчуждению из государственной собственности не подлежат (ст. 50).

Продажа жилой недвижимости без указания прав третьих лиц. Согласно ст. 558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры или их части является перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением после перехода права собственности, с указанием их прав. К таким лицам относятся: члены семьи собственника, отказавшиеся от приватизации; получатели рентных платежей по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 586 ГК РФ); отказополучатели, в пользу которых установлен завещательный отказ (ст. 1137 ГК РФ); наниматели жилых помещений по договорам социального найма.

Отчуждение недвижимости унитарного предприятия или учреждения без согласия собственника прямо запрещено ст. 295–296 ГК РФ. Унитарное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду или иным способом распоряжаться им без согласия собственника; нарушение данного запрета влечёт недействительность соответствующей сделки.

«Подозрительные сделки» в преддверии банкротства – особая категория, регулируемая ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Для сделок, совершённых при неравноценном встречном предоставлении в течение года до подачи заявления о банкротстве, установлен годичный срок оспаривания. Для сделок, совершённых с умыслом причинить вред кредиторам, – трёхлетний. При этом для признания последних недействительными необходимо доказать одновременно три обстоятельства: противоправный умысел должника, реальное причинение вреда имущественным правам кредиторов и осведомлённость контрагента о противоправных намерениях должника на момент совершения сделки.

Необходимо также остановиться на ситуации, которую нередко ошибочно квалифицируют как основание недействительности – нарушении преимущественного права покупки доли в общей собственности (ст. 250 ГК РФ). Данное нарушение само по себе не влечёт недействительности договора (данная позиция закреплена п. 20 информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.04.1997 № 13). Законодатель предусмотрел для этого случая специальный механизм защиты: сособственник вправе требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя по оспариваемому договору, что принципиально отличается от требования о признании сделки недействительной.

Последствия недействительности договора купли-продажи недвижимости

Исследование последствий недействительности договора купли-продажи недвижимости представляет как научный, так и существенный практический интерес. В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения, то есть действует ретроспективно. Данное положение указывает на то, что права и обязанности сторон по договору считаются не возникшими с самого начала.

Правовые последствия недействительности договора купли-продажи недвижимости можно разделить на два блока: общие, применяемые ко всем недействительным сделкам, и специальные – обусловленные особенностями объекта.

Двусторонняя реституция представляет собой основной вид последствий: каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по недействительной сделке. Применительно к договору купли-продажи недвижимости это означает возврат объекта продавцу и компенсацию покупателю уплаченной им суммы. При невоз-

возврата объекта в натуре, например, вследствие его уничтожения или последующего отчуждения третьим лицам – применяются положения п. 2 ст. 167 ГК РФ о возмещении стоимости полученного в денежной форме.

Реституция по сделкам с недвижимостью отличается от реституции движимого имущества: помимо фактического возврата требуется государственная регистрация обратного перехода права в ЕГРН. Судебное решение о применении последствий недействительности служит достаточным основанием для внесения изменений в реестр (п. 84 Постановления Пленума ВС РФ № 25) [5]. Таким образом, восстановление положения сторон носит «модифицированный» характер, требуя как физических, так и регистрационных действий.

Показательно дело № А14-9374/2018, рассмотренное Арбитражным судом Воронежской области: в рамках дела была оспорена серия договоров купли-продажи долей в праве собственности на недвижимость предприятия, совершённых генеральным директором ООО в пользу аффилированных лиц. Поскольку оплата производилась ранее выданными самим же обществом векселями, суд квалифицировал сделки как мнимые и указал на отсутствие оснований для традиционной двусторонней реституции – достаточным последствием было признано аннулирование записей в ЕГРН. Верховный Суд РФ в Определении от 20.01.2022 № 310-ЭС21-17141 поддержал такой подход, подчеркнув необходимость оценки фактических обстоятельств при определении вида реституции [8].

Односторонняя реституция применяется как санкция за недобросовестность одной из сторон и состоит в том, что только добросовестная сторона получает право требовать возврата исполненного, тогда как переданное недобросовестной стороной обращается в доход государства. Типичным примером служит применение ст. 179 ГК РФ. В деле № 2-2852/2017 суд признал ничтожным договор купли-продажи комнаты, совершённый с целью обналичивания средств материнского капитала, и помимо возврата объекта продавцу взыскал с покупательницы уплаченные ей из средств Пенсионного фонда денежные средства.

Недопущение реституции представляет собой исключительную меру: при наличии умысла обеих сторон всё исполненное по сделке изымается в доход Российской Федерации (ст. 169 ГК РФ). На практике данная форма последствий применяется крайне редко; как правило, соответствующие ситуации урегулируются в рамках законодательства о противодействии легализации доходов (Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ) и норм ст. 235 ГК РФ.

Отдельно следует отметить, что защита прав собственника возможна и через механизм виндикации, даже при наличии добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ). Данный способ применяется, в том числе, при выбытии имущества помимо воли собственника. Как разъяснено в Постановлении Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, если запись в ЕГРН нарушает права истца, а восстановление этих прав невозможно посредством признания права или виндикации, допускается оспаривание зарегистрированного права через признание недействительной сделки, послужившей основанием для его регистрации.

Заключение

Рассмотренные аспекты понятия, правового режима и договора купли-продажи недвижимости позволяют сделать ряд выводов.

Отсутствие легального определения недвижимости компенсируется трёхзвенной доктринальной классификацией, а расширение перечня ст. 130 ГК РФ подтверждает актуальность вопроса.

Правовой режим недвижимости формируют кадастровый учёт, регистрация прав, требования к форме договора, принцип единства судьбы участка и необходимость согласий третьих лиц. Нарушение каждой из этих особенностей влечёт самостоятельные последствия – от незаключённости до ничтожности, смешение которых недопустимо.

Недействительность договора может быть обусловлена как общими, так и специальными основаниями, последние охватывают разнородные ситуации – от отсутствия согласия супруга до подозрительных сделок в преддверии банкротства.

Применение последствий недействительности отличается спецификой: реституция носит «модифицированный» характер, требуя помимо фактического возврата государственной регистрации обратного перехода права, что подтверждается практикой (дело № А14-9374/2018).

Таким образом, недвижимость обладает сложным правовым режимом, требующим строгого соблюдения предписаний на всех стадиях сделки в силу высокой стоимости, социальной значимости и необходимости защиты интересов участников оборота.

Список литературы:

- [1] Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. д-р. юрид. наук., проф. Е.А. Суханов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: Статут, 2023.
- [2] Тезадов А.И., Махотлова М.Ш. Понятие недвижимого имущества // Форум молодых учё-

ных. 2018. № 10 (26). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-nedvizhimogo-imuschestva> (дата обращения: 20.12.2025).

[3] Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

[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 Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

[6] Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства».

[7] Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключёнными».

[8] Определение Верховного Суда РФ от 20.01.2022 № 310-ЭС21-17141.

[9] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

[10] Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

References:

[1] Civil law: textbook: in 4 volumes/rev. ed. Dr. jurid. sciences., prof. E.A. Sukhanov. - 3rd ed., Revised and add. - Moscow: Statute, 2023.

[2] Tezadov A.I., Makhotlova M.Sh. The concept of real estate//Forum of young scientists. 2018. № 10 (26). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-nedvizhimogo-imuschestva> (дата обращения: 20.12.2025).

[3] Resolution of the Plenum of the Armed Forces of the Russian Federation of 23.06.2015 No. 25 “On the Application by the Courts of Certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation.”

[4] Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 11.07.2011 No. 54 “On certain issues of dispute resolution arising from contracts for real estate that will be created or acquired in the future.”

[5] Resolution of the Plenum of the Armed Forces of the Russian Federation and the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 29.04.2010 No. 10/22 “On some issues arising in judicial practice in resolving disputes related to the protection of property rights and other property rights.”

[6] Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 24.03.2005 No. 11 “On some issues related to the application of land legislation.”

[7] Information letter of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 25.02.2014 No. 165 “Review of judicial practice on disputes related to the recognition of contracts as non-concluded.”

[8] Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated 20.01.2022 No. 310-ЭС21-17141.

[9] Housing Code of the Russian Federation No. 29.12.2004 dated 188-FZ.

[10] Federal Law No. 30.12.2004 of 214-FZ “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation.”





ЮРКОМПАНИ
www.law-books.ru

Юридическое издательство «ЮРКОМПАНИ»
издает научные журналы:

- Научно-правовой журнал «Образование и право», рекомендованный ВАК Министерства науки и высшего образования России (специальности 12.00.01, 12.00.02), выходит 1 раз в месяц.
- Научно-правовой журнал «Право и жизнь», рецензируемый (РИНЦ, E-Library), выходит 1 раз в 3 месяца.