

Летников Александр Сергеевич

магистрант

АНО ВО «Московский университет «Синергия»

г. Москва

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются теоретические и практические аспекты договора купли-продажи недвижимости. Особое внимание уделено специфике предмета договора, требованиям к его форме и правовым последствиям государственной регистрации перехода права собственности. Автор анализирует современные тенденции, включая дистанционное заключение сделок и использование цифровых технологий, а также выявляет актуальные проблемы правоприменения.*

***Ключевые слова:** договор купли-продажи, недвижимое имущество, регистрация прав, предварительный договор, цифровая трансформация, нотариальное удостоверение.*

Актуальность темы исследования обусловлена высокой социальной и экономической значимостью оборота недвижимости. Недвижимость является не только объектом частной собственности, но и важным инструментом обеспечения стабильности гражданского оборота. В условиях стремительной цифровизации экономики классические институты договорного права сталкиваются с новыми вызовами: переходом к дистанционным сделкам, использованию электронных подписей и биометрической идентификации. Несмотря на технологический прогресс, вопросы правовой определенности предмета сделки и защиты прав добросовестных приобретателей остаются одними из самых дискуссионных в доктрине и судебной практике.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие при совершении сделок по отчуждению недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы гражданского законодательства, регулирующие порядок заключения, исполнения и прекращения договоров купли-продажи недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости является разновидностью возмездного договора, направленного на переход права собственности от продавца к покупателю. Его специфика детерминирована особым правовым режимом объекта.

Ключевые особенности предмета.

1. *Идентифицируемость.* В отличие от движимого имущества, предмет сделки с недвижимостью должен обладать предельной степенью определенности. Это включает в себя кадастровые данные, точные координаты, сведения о площади и обременениях.

2. *Проблема «будущей недвижимости».* Особого внимания заслуживают сделки по объектам, которые еще не созданы (ДДУ, договоры купли-продажи строящихся объектов). Здесь возникает конфликт между необходимостью фиксации условий сделки и невозможностью точного описания объекта на момент заключения договора.

В системе гражданско-правового регулирования сделок с недвижимым имуществом центральное место занимает категория предмета договора. Предмет является существенным условием, без определенности которого договор признается незаключенным (ст. 432 ГК РФ). Применительно к недвижимости данная проблема приобретает особую остроту в силу специфики объекта: его неразрывной связи с земельным участком, фиксированной пространственной локализации и высокой стоимости.

Для обеспечения юридической чистоты сделки предмет договора должен обладать абсолютной идентифицируемостью. В современных условиях это подразумевает не только описание физических характеристик (материал стен, количество этажей, площадь), но и точное соответствие объекта данным государственного кадастрового учета.

Особую сложность представляет субъектный состав сделок с объектами, находящимися в стадии строительства. В этом контексте возникает феномен

«будущей недвижимости». Правовая природа таких объектов характеризуется дуализмом: с одной стороны, объект еще не обладает признаками недвижимой вещи (не завершен физически), с другой – он уже является объектом гражданского оборота. Здесь возникает коллизия между требованиями к определенности предмета и необходимостью обеспечения возможности реализации инвестиционных проектов. Неточность в описании будущих характеристик объекта (например, отклонение фактической площади от проектной) становится основным источником судебных споров и деликтов в сфере защиты прав потребителей.

Проблема правовой определенности обостряется при анализе преддоговорных стадий. В современной доктрине крайне важным является разграничение двух конструкций: классического предварительного договора (ст. 429 ГК РФ) и опциона на заключение договора (ст. 429.2 ГК РФ).

Анализ показывает, что классический предварительный договор по своей сути является двусторонним обязательством. Стороны обмениваются взаимными обещаниями: одна сторона обязуется заключить основной договор, а вторая – принять его условия. Это накладывает на обе стороны бремя пассивного ожидания и риск недобросовестного поведения. Если одна из сторон уклоняется от заключения основного договора, вторая сторона получает право требовать его заключения через суд, что является классическим механизмом защиты прав.

В противовес этому, опцион представляет собой одностороннее волеизъявление. В опционной конструкции одна сторона (держатель опциона) наделяется исключительным правом выбора: реализовать свое право на заключение договора или отказаться от него. При этом вторая сторона заранее соглашается с любым решением держателя опциона.

Сравнительный анализ позволяет сделать вывод, что различие заключается в распределении «свободы воли».

В предварительном договоре воля сторон синхронизирована (они вместе движутся к сделке);

В опционе воля сторон диссоциирована (одна сторона обладает активным правом, а вторая – лишь обязанностью предоставить этот шанс).

Для участников строительного рынка (застройщиков и покупателей) это различие имеет критическое значение. Использование опциона позволяет инвестору «забронировать» объект без обязательств по немедленному исполнению, в то время как предварительный договор жестко связывает стороны обязательством, что в условиях высокой волатильности рынка недвижимости может создать дополнительные правовые риски для одной из сторон.

Форма договора купли-продажи недвижимости носит императивный характер. Основным правовым барьером является требование о государственной регистрации перехода права.

Анализ механизмов обеспечения формы.

Письменная форма и регистрация. Необходимо четко разграничивать момент заключения договора (согласование сторон) и момент *перехода права* (государственная регистрация).

Нотариальное удостоверение. Следует рассмотреть тенденцию к расширению перечня сделок, требующих нотариальной формы (например, сделки с долями или дарение жилья). Нотариус здесь выступает не просто как свидетель, а как гарант законности и защитник публичного порядка.

Дистанционные сделки. В статье необходимо проанализировать правовую устойчивость сделок, совершаемых через системы видеосвязи и электронные подписи (ЭЦП). Возникает вопрос: обеспечивает ли цифровой формат достаточный уровень защиты от мошенничества и ошибок волеизъявления?

В процессе подготовки основной сделки стороны часто прибегают к использованию предварительных договоров. Однако юридическая неопределенность между «обязательством заключить договор» (предварительный договор) и «правом на заключение договора» (опцион) создает значительные сложности.

В практике часто происходит смешение этих институтов. В то время как предварительный договор накладывает обязательства на обе стороны, опцион закрепляет безусловную волю одной из них. Неправильная квалификация такой сделки может привести к невозможности принудительного исполнения обязательств в судебном порядке.

Современный рынок недвижимости сталкивается с новыми типами рисков.

1. *Риски цифровой идентификации.* Возможность подделки биометрических данных или компрометации ключей электронной подписи.

2. *Риски «невидимых» обременений.* Проблемы, связанные с регистрацией прав на объекты, которые не были должным образом отражены в цифровых реестрах.

3. *Риски признания сделок недействительными.* Анализ позиции Верховного Суда РФ относительно виндикации (истребования имущества) у добросовестных приобретателей.

Подводя итоги исследования, можно сделать вывод, что договор купли-продажи недвижимости в современных условиях трансформируется из классического бумажного документа в сложную цифровую систему взаимодействия субъектов.

Таким образом, можно сделать следующие выводы.

Необходима дальнейшая унификация норм, регулирующих предварительные договоры и опционы, для исключения неоднозначного толкования в судебной практике.

Цифровизация сделок (дистанционное нотариальное удостоверение, биометрия) является неизбежным процессом, который требует создания жестких стандартов кибербезопасности и защиты прав граждан.

Государственная регистрация остается ключевым механизмом обеспечения стабильности гражданского оборота, однако механизмы ее интеграции с цифровыми реестрами требуют совершенствования.

Проведенное исследование позволяет сделать ряд обобщающих выводов о современном состоянии и перспективах развития правового регулирования купли-продажи недвижимости.

Во-первых, установлено, что предмет договора остается наиболее уязвимым элементом. Необходимость четкой дифференциации между классическим предварительным договором и опционом является критически важной для минимизации судебных споров и обеспечения предсказуемости гражданского оборота.

Во-вторых, выявлено, что форма сделки претерпевает качественную трансформацию. Переход к дистанционным формам и электронному документообороту требует не только технологической готовности, но и глубокой доработки стандартов идентификации субъектов и защиты их воли в цифровой среде.

В-третьих, государственная регистрация продолжает оставаться центральным институтом, однако ее роль смещается от простого фиксации факта к активному управлению цифровыми данными.

В заключение следует отметить, что эффективное регулирование оборота недвижимости в XXI веке невозможно без синергии классической цивилистической теории и инновационных технологий. Развитие законодательства должно быть направлено не только на упрощение процедур, но и на обеспечение их абсолютной юридической надежности, что позволит создать стабильную и безопасную среду для реализации прав граждан и бизнеса.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с изм. и доп., одобр. в ходе всероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. – 1993. – 25 дек.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 10.06.2026) // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.

3. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420–453 ГК РФ / отв. ред. А.Г. Карапетов. – 2-е изд. – М.: М-Логос, 2023. – 1425 с.

4. Мосин А.Н. Цифровизация рынка недвижимости: преимущества и риски / А.Н. Мосин // Вестник Московского финансово-юридического университета. – 2023. – №2. – С. 51–58. – DOI 10.52210/2224669X_2023_2_51. – EDN LJLOCQ