



Научно-исследовательский журнал «International Law Journal»
<https://ilj-journal.ru>
2025, Том 8, № 8 / 2025, Vol. 8, Iss. 8 <https://ilj-journal.ru/archives/category/publications>
Научная статья / Original article
Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)
УДК 347.214

Вопросы недействительности сделок с объектами недвижимости

¹ Скугарев Н.А.,
¹ Московский финансово-промышленный университет Синергия

Аннотация: работа посвящена анализу особенностей применения института недействительности сделок применительно к сделкам, совершенным в отношении недвижимого имущества. Автором анализируются особенности признания недействительными сделок в отношении недвижимости применительно к рассмотрению каждой из четырех групп оснований недействительности – несоблюдение требований к форме сделки, отсутствие должной дееспособности, незаконность содержания сделки и пороки воли и волеизъявления сторон сделки. По результатам анализа в работе формулируется тезис о том, что особенности правоотношений в сфере оборота недвижимости, что связано как с нюансами регулирования таких отношений, так и с уникальным характером объекта недвижимости, привносят определенные особенности в вопросы признания таких сделок недействительными. Также в работе рассматриваются отдельные проблемные случаи недействительности договоров в отношении недвижимых вещей, в том числе в ситуации несуществования объекта недвижимости, являющегося предметом договора.

Ключевые слова: недействительность сделки, недействительность договора, недействительность сделки с недвижимостью, особенности недействительности сделок с недвижимостью, продажа недвижимости, оспаривание сделок с недвижимостью, особенности регулирования недвижимости

Для цитирования: Скугарев Н.А. Вопросы недействительности сделок с объектами недвижимости // International Law Journal. 2025. Том 8. № 8. С. 169 – 174.

Поступила в редакцию: 30 августа 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 29 октября 2025 г.; Принята к публикации: 16 декабря 2025 г.

Issues of invalidity of real estate transactions

¹ Skugarev N.A.,
¹ Moscow Financial and Industrial University Synergy

Abstract: the article is devoted to the analysis of the specifics of the application of the institution of invalidity of transactions in relation to transactions made in relation to immovable property. The author analyzes the features of invalidation of real estate transactions in relation to the consideration of each of the four groups of grounds for invalidity – non-compliance with the requirements for the form of the transaction, lack of proper legal capacity, illegality of the transaction content and flaws in the will and expression of the parties to the transaction. Based on the results of the analysis, the paper formulates the thesis that the specifics of legal relations in the sphere of real estate turnover, which is related both to the nuances of regulating such relations and to the unique nature of the property, introduce certain features into the issues of recognizing such transactions as invalid. The paper also examines individual problematic cases of invalidity of contracts with respect to immovable property, including in the situation of non-existence of the real estate object that is the subject of the contract.

Keywords: invalidity of a transaction, invalidity of a contract, invalidity of a real estate transaction, features of invalidity of real estate transactions, sale of real estate, contesting real estate transactions, specifics of real estate regulation

For citation: Skugarev N.A. Issues of invalidity of real estate transactions. International Law Journal. 2025. 8 (8). P. 169 – 174.

The article was submitted: August 30, 2025; Approved after reviewing: October 28, 2025; Accepted for publication: December 16, 2025.

Введение

Цель исследования – изучение особенностей применения института недействительности сделок применительно к сделкам с недвижимым имуществом.

Задачи – на основе анализа законодательства, научной литературы и судебной практики выявить основные особенности признания недействительными сделок, совершенных в отношении недвижимого имущества.

Гипотеза – в силу особенностей правового регулирования отношений в сфере недвижимости, а также уникальности самих объектов недвижимости как объектов гражданского права, существует ряд нюансов применения института недействительности сделок с недвижимостью, что выражается в особых проявлениях групп оснований недействительности сделок.

Материалы и методы исследований

В исследовании применены следующие теоретические методы: анализ, синтез, индукция, дедукция, сравнение; эмпирические методы: проведен анализ научной литературы, отечественного и иностранного законодательства.

Эмпирическая база исследования: Нормативные правовые акты, научная литература, материалы судебной практики.

Результаты и обсуждения

Гражданский оборот предполагает движение материальных благ между его участниками, что представляет собой известную динамику имущественных связей, опосредуемую совершением гражданско-правовых сделок. В данном ключе недвижимость (объекты недвижимости) не является исключением, что объясняется повышенным социально-экономической ценностью такого имущества для граждан и организаций [1].

В этой связи актуальной является тематика недействительности сделок, совершаемых с объектами недвижимости. Следует констатировать, что, несмотря на подчиненность недействительности сделок с недвижимостью общим правилам о недействительности сделок, особенности недвижимости как уникального объекта гражданских прав, равно как и нюансы правового регулирования отношений в сфере недвижимости, привносят определенные особенности в вопросы недействительности сделок, совершаемых в отношении недвижимых вещей. Именно данные особенности и будут рассмотрены далее.

Рассматривая особенности составов недействительности сделок в отношении недвижимости, предлагаются следовать общепринятой в науке гражданского права классификации оснований недействительности, в основе которой лежат четыре группы таких оснований, а именно:

- 1) несоответствие содержания сделки требованиям закона;
- 2) отсутствие необходимой дееспособности у стороны сделки;
- 3) несоблюдение формы сделки;
- 4) пороки воли и волеизъявления стороны сделки [2].

Рассматривая первую категорию оснований недействительности, следует отметить наличие специального правового регулирования, устанавливающего определенный особые требования к содержанию сделок с недвижимостью. Например, норма статьи 555 Гражданского кодекса РФ [3] устанавливает требование о включении в договор купли-продажи недвижимости условия о стоимости (цене) передаваемого объекта, в отсутствие которого такой договор может быть признан незаключенным.

Не менее наглядным, и одновременно более тонким примером является норма п. 7 и 10 ст. 48 Закона об объектах культурного наследия [4], которой предписывается обязанность сторон договора об отчуждении объекта недвижимости, являющегося объектом культурного наследия, включать в условия такого договора обязательство лица, приобретающего такой объект, соблюдать требования законодательства по содержанию и использованию такого объекта. При несоблюдении такого требования, то есть невключение такого условия в текст договора, последний будет считаться ничтожной сделкой, что подтверждается судебной

практикой – например, в деле N A40-116929/2018 суды признали недействительным договор купли-продажи квартиры-объекта культурного наследия ввиду отсутствия в договоре условия, обязательность которого закреплена вышеупомянутыми законоположениями [5].

Применительно ко второй группе оснований недействительности сделок, а именно – отсутствие необходимой дееспособности, следует отметить, что данное основание также релевантно применительно к сделкам с объектами недвижимости, что выражается в ряде специальных случаев его проявления.

Например, особый правовой состав недействительности сделок с недвижимостью по признаку отсутствия должной дееспособности предусмотрен п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ [6], в силу которого совершение супругом сделки в отношении совместно нажитого недвижимого имущества ("имущества, права на которые подлежат государственной регистрации") требует нотариального согласия второго супруга, в отсутствие которого такая сделка может быть признана недействительной.

Подобным образом, п. 2 ст. 18 Закона о государственных и муниципальных предприятиях [7] устанавливает особое правило, ограничивающее государственные и муниципальные унитарные предприятия в сделкоспособности в отношении объектов недвижимости, запрещая совершать в отношении них практически любого рода сделки без согласия собственника имущества, закрепленного за соответствующим предприятием. Как следует из судебной практики, несоблюдение указанного требования закона также влечет недействительность совершенной сделки с недвижимостью [8].

Третье классификационное основание недействительности сделок – несоблюдение формы – также особенно распространено применительно к сделкам с недвижимостью, требования к форме которых зачастую имеют повышенную строгость. В частности, статья 550 Гражданского кодекса РФ устанавливает квалифицированную письменную форму в отношении договоров купли-продажи недвижимости (требование об изготовлении договора в виде единого документа), при несоблюдении которой договор будет считаться недействительным.

Таким же образом, норма ч. 1.1 ст. 42 Закона о регистрации недвижимости [9] предусматривает обязательную нотариальную форму для сделок по отчуждению или обременению залогом (ипотекой) долей в праве на недвижимость, при несоблюдении которой, как следует из п. 3 ст. 163 Гражданского кодекса РФ, сделка подлежит признанию ничтожной.

Наконец, применительно к последнему основанию недействительности сделок, а именно – порочности воли или волеизъявления стороны сделки, следует отметить отсутствие принципиальных регуляторных либо теоретико-догматических особенностей признания недействительными сделок в отношении объектов недвижимости.

В то же время следует отметить, что с прикладной точки зрения в судебной практике зачастую был распространен подход в виде оспаривания сделок по отчуждению недвижимости, совершенных, как установлено судами, под влиянием обмана или заблуждения, что в большинстве случаев имело место применительно к ситуации дарения недвижимости пенсионером, не понимающим истинной правовой природы заключаемой сделки или неосведомленным о содержании подписываемых документов.

Например, решением одного из районных судов Краснодарского края был удовлетворен иск о признании недействительной сделки в виде договора дарения жилого дома и земельного участка, что было мотивировано фактом введения истца в заблуждение, который не осознавал истинной правовой сущности заключаемого договора, добросовестно полагая, что в действительности заключается возмездный договор ренты [10]. Несмотря на сомнительное формально-юридическое обоснование такого подхода, наличие реальной политико-правовой составляющей такого подхода очевидна, что выражается в повышенном уровне патернализма судов по отношению к пожилым людям, не обладающим достаточным уровнем юридической грамотности.

В данном ключе также примечательными являются случаи совершения сделок в отношении несуществующего объекта недвижимости, что подразумевает ситуацию внесения в государственный реестр недвижимости (ЕГРН) регистрационной записи об объекте недвижимости, которым, однако, такой объект в действительности не является в силу отсутствия у него природных свойств недвижимости (тесная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба и так далее). Типичными примерами таких квази-объектов недвижимости являются, в частности, газон, заборы, временные постройки и сооружения, практика массовой регистрации которых в ЕГРН была ранее распространена на уровне регистрирующего органа (Росреестра) [11]. Несколько похожим является ситуация совершения сделки в отношении самовольной постройки, сведения о которой также необоснованно внесены в ЕГРН ввиду её необоротоспособности в силу ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

В данном случае можно констатировать, что стороны, заключая договор в отношении объекта, необоснованно внесенного в ЕГРН в качестве недвижимости, совершают ошибку в праве, неверно полагая, что такая запись в ЕГРН является достоверной и что предметом договора в действительности является реально существующая недвижимая вещь. С этой точки зрения интересен вопрос о том, следует считать такой договор недействительным либо же такой порок волеизъявления сторон сделки не должен влечь такое последствие.

Примечательно, что по данному вопросу отсутствует единообразное мнение в литературе. Например, К.И. Скловский полагает такой договор недействительным ввиду заведомой для сторон невозможности его исполнения путем передачи недвижимости [12], в то время как ряд других авторов полагает возможным признать действительность такого договора в тех случаях, когда продавец не лишен возможности физически передать оговоренный в договоре предмет (например, утверждается, что применительно к самовольной постройке представляется возможным передать использованные при её сооружении стройматериалы [13]). Представляется, что данный подход, несмотря на его возможную удобность с точки зрения практических соображений, имеет своим недостатком вопрос толкования реальных намерений сторон относительно предмета сделки – такое решение можно признать приемлемым для тех случаев, когда стороны прямо указали на возможность передачи стройматериалов в качестве непосредственного предоставления по договору. Совершенно другой является ситуация, когда предмет договора обозначен в качестве недвижимой вещи (в действительности не существующей), при этом условия о каком-либо аналоге исполнения в договоре не говорится – навряд ли можно согласиться с подходом о том, что любой покупатель, совершая ошибку относительно наличия у приобретаемого объекта свойств недвижимости, согласился бы на получение аналога в виде стройматериалов или иного имущества, в действительности являющегося движимой вещью.

Выводы

Таким образом, цель исследования достигнута, задачи решены, гипотеза подтверждена.

Установлено, что вопросы регулирования недействительности сделок в отношении недвижимого имущества, с одной стороны, определяются общими правилами о недействительности гражданско-правовых сделок, а с другой – обладают рядом особенностей, обусловленных уникальной правовой природой недвижимого имущества как объекта гражданских прав, а также спецификой правового регулирования сделок с недвижимостью.

На примере классической частноправовой классификации оснований сделок (содержание, форма, дееспособность, воля и волеизъявление) проанализированы особенности применения данных оснований к сделкам в отношении недвижимых объектов, в результате чего был подтвержден тезис о наличии отдельных особенностей применения оснований недействительности сделок в отношении недвижимого имущества.

В частности, аргументировано наличие особенностей в регулировании недействительности сделок с недвижимостью по признаку несоблюдения требований к форме (например, требование о квалифицированной письменной форме договора купли-продажи недвижимости), требований о дееспособности стороны сделки (запрет на отчуждение недвижимости унитарными предприятиями без согласия собственника имущества), требований о содержании сделки (недействительность договора в отношении объекта культурного наследия, не содержащего обязательство приобретателя объекта по соблюдению требований специального законодательства об охране объектов культурного наследия).

Несмотря на отсутствие позитивно-правовых и формально-догматических особенностей применения основания недействительности сделок с недвижимостью по признаку порока воли, отмечена фактически сформированная практика признания недействительными договоров в отношении недвижимости в случае заблуждения стороны сделки в его истинной правовой природе, что распространено для случаев обращения с подобными исками пожилых или иных незащищенных категорий граждан.

Отдельное внимание уделено вопросу действительности сделок в отношении несуществующих объектов недвижимости, что релевантно для ситуаций заключения договоров о распоряжении объектами, в действительности не являющимися недвижимостью, однако ошибочно внесенными в ЕГРН в качестве таковых. Представляется возможным утверждать о том, что такого рода сделки могут признаваться действительными только в тех случаях, когда отчуждатель имеет физическую возможность передать обусловленную в договоре вещь в качестве движимого имущества и приобретатель прямо согласился на такое предоставление.

Список источников

1. Самигулина А.В. Правовое регулирование риелторской деятельности в России // Вестник арбитражной практики. 2015. № 5. С. 24 – 31.
2. Учебник гражданского права / Под общ. ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М., 1998. С. 183.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Российская газета. N 238-239. 08.12.1994.
4. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" // Российская газета. N 116-117. 29.06.2002.
5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.03.2021 N F05-24141/2018 по делу N A40-116929/2018 // СПС "Консультант Плюс".
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ // Российская газета. N 17. 27.01.1996.
7. Федеральный закон от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" // Парламентская газета. N 230. 03.12.2002.
8. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 07.09.2007 N 02АП-2709/2007 по делу N A29-59/2007 // СПС "Консультант Плюс".
9. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // Российская газета. N 156. 17.07.2015.
10. Решение Северского районного суда Краснодарского края от 31.07.2019 N 2-1821/2019 // СПС "Консультант Плюс".
11. Бевзенко Р.С. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковым не являются? // Закон. 2008. № 6. С. 75 – 83.
12. Скловский К.И. Сделка и ее действие. Комментарий главы 9 ГК РФ. Принцип добросовестности. 4-е изд., доп. Москва: Статут, 2019. С. 216.
13. Ершов О.Г., Бетхер В.А. К вопросу о правовой природе самовольной постройки // Право и экономика. 2015. № 4. С. 37 – 38.

References

1. Samigulina A.V. Legal regulation of real estate activities in Russia. Bulletin of arbitration practice. 2015. No. 5. P. 24 – 31.
2. Textbook of civil law. Under the general editorship of T.I. Illarionova, B.M. Gongalo, V.A. Pletnev. Moscow, 1998. P. 183.
3. Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 N 51-FZ. Rossiyskaya Gazeta. N 238-239. 08.12.1994.
4. Federal Law of 25.06.2002 N 73-FZ "On cultural heritage objects (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation". Rossiyskaya Gazeta. N 116-117. June 29, 2002.
5. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District dated March 22, 2021 No. F05-24141/2018 in case No. A40-116929/2018. SPS "Consultant Plus".
6. Family Code of the Russian Federation dated December 29, 1995 No. 223-FZ. Rossiyskaya Gazeta. No. 17. January 27, 1996.
7. Federal Law dated November 14, 2002 No. 161-FZ "On State and Municipal Unitary Enterprises". Parlamentskaya Gazeta. No. 230. December 3, 2002.
8. Resolution of the Second Arbitration Court of Appeal dated September 7, 2007, No. 02AP-2709/2007 in case No. A29-59/2007. SPS "Consultant Plus".
9. Federal Law dated July 13, 2015, No. 218-FZ "On State Registration of Real Estate". Rossiyskaya Gazeta. No. 156. July 17, 2015.
10. Decision of the Seversky District Court of Krasnodar Krai dated July 31, 2019, No. 2-1821/2019. SPS "Consultant Plus".
11. Bevzenko, R.S. "How to Combat the Registration of Objects as Real Estate That Are Not Real Estate?". Law. 2008. No. 6. P. 75 – 83.
12. Sklovsky, K.I. The Transaction and Its Effect. Commentary on Chapter 9 of the Civil Code of the Russian Federation. The Principle of Good Faith. 4th ed., suppl. Moscow: Statut, 2019. P. 216.
13. Ershev O.G., Betkher V.A. On the Legal Nature of Unauthorized Construction. Law and Economics. 2015. No. 4. P. 37 – 38.

Информация об авторе

Скугарев Н.А., аспирант, Московский финансово-промышленный университет Синергия,
sinerg.stud@mail.ru

© Скугарев Н.А., 2025