

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Приобретение земельного участка с жилым домом юридическим лицом, зарегистрированным после подписания договора купли-продажи (договор от 03.03.2026, запись ЕГРЮЛ — 10.03.2026, регистрация права — 29.04.2026)

1. Краткая постановка вопроса

Юридическое лицо по договору купли-продажи от 03.03.2026 приобрело в собственность земельный участок с расположенным на нём домом; право собственности покупателя зарегистрировано в ЕГРН, о чём свидетельствует дата в штампе МФЦ — 29.04.2026; при этом само юридическое лицо-покупатель внесено в ЕГРЮЛ только 10.03.2026, то есть на дату подписания договора покупатель как субъект права не существовал. Требуется установить: (1) действительность такого договора и прочность основанного на нём зарегистрированного права; (2) круг лиц, способных оспорить зарегистрированное право, и способы защиты приобретателя; (3) соблюдение требований о единстве судьбы участка и расположенного на нём дома и ограничений оборота для юридических лиц. Ниже разбор ведётся по всем существенным версиям прочтения фактической картины — каждая исследуется отдельно, поскольку от выбора версии напрямую зависит набор рисков и набор «исцеляющих» действий.

2. Фактическая хронология и её возможные прочтения (без выбора одной версии)

Дата	Событие	Правовое значение
03.03.2026	Подписание договора купли-продажи участка с домом	Момент заключения сделки (п. 1 ст. 432, ст. 550 ГК РФ)
10.03.2026	Запись в ЕГРЮЛ о создании покупателя	

Дата	Событие	Правовое значение
		Момент возникновения правоспособности покупателя (п. 3 ст. 49, п. 8 ст. 51 ГК РФ)
29.04.2026	Штамп МФЦ	По версии заявителя — дата регистрации перехода права (ст. 551 ГК РФ, ст. 131 ГК РФ)

Версия А. 29.04.2026 — дата государственной регистрации перехода права. Тогда последовательность: договор (03.03) → создание покупателя (10.03) → регистрация права (29.04). Покупатель на момент заключения договора не существовал — юридический порок в основании сделки, требующий самостоятельной оценки (раздел 3).

Версия В. 29.04.2026 — дата приёма документов в МФЦ, а не дата регистрации. Штамп многофункционального центра традиционно удостоверяет факт приёма (выдачи) документов, тогда как дата регистрации подтверждается выпиской из ЕГРН и уведомлением о государственной регистрации. В этом случае между заключением договора (03.03) и фактической регистрацией лежит ещё более длительный период, что расширяет окно для возникновения прав третьих лиц и обременений (раздел 7). Проверка: заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и о зарегистрированных правах, а также уведомление о регистрации либо опись документов, принятых в МФЦ.

Версия С. Дата «03.03.2026» в договоре — техническая ошибка (опечатка/дефект реквизитов). Если в действительности договор подписан после 10.03.2026, порок правоспособности отсутствует полностью, а вопрос сводится к доказыванию фактической даты (ст. 431 ГК РФ, оценка совокупности доказательств: переписка, платёжные документы, дата подачи заявления). Эта версия не устраняется автоматически, поскольку Росреестр 29.04.2026 зарегистрировал переход — то есть заявление подавалось лицом, уже существующим, и регистратор не усмотрел противоречий.

Версия D. Сделка совершена одним лицом (учредителем/будущим директором) от имени ещё не созданной организации с последующим одобрением. Это нормативная модель п. 1-2 ст. 183 ГК РФ, применяемая по аналогии (п. 1 ст. 6 ГК РФ): до одобрения сделка считается совершённой от имени и в интересах подписавшего, после одобрения — создаёт права и обязанности для представляемого с момента совершения (раздел 3.3).

Поскольку в вопросе не указано, кто именно подписал договор со стороны покупателя, все четыре версии должны оцениваться одновременно; ниже для каждой указан свой набор последствий.

3. РАЗДЕЛ I. Действительность договора от 03.03.2026, заключённого до государственной регистрации покупателя

3.1. Нормативная рамка

- **Пункт 3 ст. 49 ГК РФ** (в действующей редакции): правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о его создании и прекращается в момент внесения сведений о прекращении.
- **Пункт 8 ст. 51 ГК РФ**: юридическое лицо считается созданным, а данные о нём — включёнными в ЕГРЮЛ со дня внесения соответствующей записи.
- **Ст. 11 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»**: моментом государственной регистрации признаётся внесение регистрирующим органом соответствующей записи в ЕГРЮЛ.
- **Ст. 153 ГК РФ**: сделками признаются действия **граждан и юридических лиц**, направленные на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (следовательно, субъектом сделки может быть только лицо, обладающее правоспособностью).
- **Ст. 182, 183 ГК РФ** — представительство и последствия совершения сделки неуполномоченным лицом.
- **Ст. 168 ГК РФ** — недействительность сделки, нарушающей требования закона.
- **Ст. 550 ГК РФ** — письменная форма договора продажи недвижимости под страхом недействительности; **ст. 554, 555 ГК РФ** — предмет и цена как существенные условия; **п. 3 ст. 432 ГК РФ** — сторона, принявшая исполнение, не вправе требовать признания договора незаключённым.

3.2. Позиция 1: сделка не порождает правовых последствий для юридического лица, которого не существовало

Логика: правоспособность возникает с момента записи в ЕГРЮЛ (п. 3 ст. 49, п. 8 ст. 51 ГК РФ); на 03.03.2026 покупателя как субъекта не было; следовательно, волеизъявление исходило не от юридического лица. В отсутствие специальной нормы о «сделках в пользу будущего юридического лица» применяется по аналогии **п. 1 ст. 183 ГК РФ**: сделка считается

заключённой от имени и в интересах совершившего её физического лица. Из этого следует, что запись ЕГРН от 29.04.2026 о праве собственности юридического лица опирается на документ, в котором покупателем указано лицо, не обладавшее на дату его подписания правоспособностью, — то есть на дефектное основание.

Крайний вариант этой позиции — **ничтожность по ст. 168 ГК РФ** (сделка, противоречащая требованиям закона, посягающая на права и охраняемые законом интересы третьих лиц). Оценка: этот вариант уязвим, поскольку в законе нет прямого запрета на подписание договора в интересах создаваемого общества, а порок касается не содержания сделки, а статуса стороны; кроме того, применение ст. 168 требует установления публично-значимого нарушения, которого в типичной ситуации нет.

Когда применяется: если подписавшее лицо не имело никаких корпоративных связей с покупателем, если сделка не одобрялась, если цена не оплачена покупателем и если впоследствии возник спор о принадлежности имущества.

Практический вывод по Позиции 1: риск реальный, но не абсолютный; он реализуется преимущественно не «автоматически», а через иск заинтересованного лица. Ключевое значение приобретает вопрос об одобрении (Позиция 2).

3.3. Позиция 2: сделка «исцеляется» последующим одобрением созданного юридического лица (доминирующий подход)

Пункт 2 ст. 183 ГК РФ: последующее одобрение сделки представляемым создаёт, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке **с момента её совершения** — то есть с 03.03.2026. Применение этой нормы по аналогии (п. 1 ст. 6 ГК РФ) к ситуации «сделка от имени ещё не созданного юридического лица» позволяет полностью устранить порок: регистрация перехода права, фактическое вступление во владение, уплата цены, принятие имущества на баланс, отражение в налоговой отчётности — всё это конклюдентные действия, свидетельствующие об одобрении (ст. 438, п. 3 ст. 432, ст. 157.1 ГК РФ).

Дополнительный аргумент: **запись ЕГРН от 29.04.2026** сама по себе означает, что покупатель, уже будучи зарегистрированным, обратился за регистрацией перехода права и получил его, то есть принял исполнение по договору. По смыслу п. 3 ст. 432 и п. 5 ст. 166 ГК РФ ссылка на незаключённость/недействительность после принятия исполнения недопустима (эстоппель).

Когда применяется: когда установлены оплата, владение и (или) прямое одобрение компетентным органом общества.

Практический вывод по Позиции 2: порок устраним; более того, он уже в значительной мере устранён фактическими действиями. Однако доказательственная база должна быть оформлена документально — устного «одобрения» для суда недостаточно (см. рекомендацию 11.1).

3.4. Позиция 3: оспоримость по ст. 173 ГК РФ (выход за пределы правоспособности)

Ст. 173 ГК РФ допускает признание недействительной сделки, совершённой юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определённо ограниченными в учредительных документах, **если другая сторона знала или должна была знать** о таком ограничении. К рассматриваемой ситуации норма применима лишь условно: она описывает ситуацию, когда организация существует, но ограничена в правах, а не когда её ещё нет. Использование ст. 173 в качестве основания оспаривания маловероятно, но в судебной практике встречаются попытки «натянуть» её на предрегистрационные сделки.

Практический вывод: данный путь оспаривания малоперспективен для истца; при этом он дополнительно требует доказать осведомлённость продавца, что маловероятно.

Также не применимы: **ст. 173.1 ГК РФ** (нет третьего лица, чьё согласие требуется законом), **ст. 174 ГК РФ** (нет ограничения полномочий договором), **ст. 171 ГК РФ** (касается гражданина, признанного недееспособным).

3.5. Позиция 4: сделка действительна, поскольку её исполнение и регистрация состоялись после возникновения правоспособности

Отдельная аргументация защиты: договор продажи недвижимости порождает не вещное право, а обязательство; вещное право возникает с момента государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ). К моменту наступления правовых последствий (29.04.2026) покупатель обладал полной правоспособностью. Такой подход согласуется с логикой **п. 2 ст. 425 ГК РФ** (стороны вправе распространить условия договора на отношения, возникшие до его заключения) и с принципом стабильности оборота (п. 3, 4 ст. 1, п. 5 ст. 166 ГК РФ).

Слабое место: договор — единый юридический факт; момент его заключения и момент исполнения не совпадают, но порок воли на момент заключения этим

не стирается. Позиция работает в совокупности с Позицией 2 (одобрение), а не самостоятельно.

3.6. Позиция 5 (Версия С): порока нет вовсе

Если в действительности договор подписан после 10.03.2026 (опечатка в дате), все конструкции разделов 3.2–3.5 неприменимы, а риски сводятся к общим рискам приобретения недвижимости (разделы 5–8). Доказывание: дата подачи заявления в Росреестр, платёжные документы, переписка, транспортные/электронные следы.

Практический вывод по Версии С: наиболее благоприятный сценарий, но требует документального подтверждения; при отсутствии доказательств суд будет исходить из даты, указанной в договоре (ст. 431 ГК РФ).

3.7. Сводный практический вывод по Разделу I

1. Договор от 03.03.2026, подписанный от имени несуществующего юридического лица, **не является безусловно ничтожным**, но и **не является безупречным**: его действительность зависит от установления факта одобрения созданным обществом (п. 2 ст. 183 ГК РФ по аналогии).
2. Зарегистрированное право (запись от 29.04.2026) само по себе не «лечит» порок основания, но создаёт презумпцию законности (п. 5 ст. 1, п. 2 ст. 8.1 ГК РФ) и переносит бремя доказывания на истца.
3. Вероятность успешного оспаривания в отсутствие оформленного одобрения — умеренная; при наличии надлежаще оформленного одобрения, оплаты и владения — низкая.
4. Единственный радикальный способ полного устранения порока — оформление одобрения и, при необходимости, заключение уточняющего (подтверждающего) соглашения с распространением его действия на отношения с 03.03.2026 (п. 2 ст. 425 ГК РФ), с последующей, при желании, повторной регистрацией перехода права по новому документу.

4. РАЗДЕЛ II. Возможность оспаривания зарегистрированного права и способы защиты приобретателя

4.1. Кто может оспаривать

Субъект	Основание	Вероятность
Продавец	ст. 168, 183 ГК РФ; ссылка на несуществование покупателя	Низкая: эстоппель (п. 5 ст. 166, п. 3 ст. 432 ГК РФ), получение цены, передача имущества
Кредиторы/ арбитражный управляющий продавца (при его банкротстве)	ст. 61.2, 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (подозрительная сделка — 1 год/3 года; предпочтение — 1 месяц/6 месяцев)	Средняя при заниженной цене или неплатёжеспособности продавца
Участники (акционеры) покупателя	ст. 45, 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14- ФЗ; ст. 173.1, 174 ГК РФ; Постановление Пленума ВС РФ от 26.06.2018 № 27	Средняя, если сделка крупная и не одобрялась
Наследники продавца — физического лица	ст. 1112, 1141–1143 ГК РФ; ст. 168 ГК РФ	Низкая–средняя
Супруг(а) продавца	п. 3 ст. 35 СК РФ, ст. 253 ГК РФ (при отсутствии нотариального согласия)	Средняя, если продавец состоял в браке и участок был общим имуществом
Публичный орган / прокурор	ст. 45 ГПК РФ, ст. 52 АПК РФ; нарушения ст. 27 ЗК РФ, ст. 3, 8 ФЗ № 101-ФЗ	Низкая–средняя при нарушении ограничений оборота
Собственник смежного участка, «истинный» собственник	ст. 301, 304, 305 ГК РФ	Зависит от состояния титула продавца
Арендатор, залогодержатель	ст. 613, 617, 653 ГК РФ; ст. 334, 353 ГК РФ	Только при наличии соответствующих прав

4.2. Надлежащий способ защиты и процессуальные аспекты

Согласно разъяснениям **п. 52, 56, 58, 59 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010**: - запись в ЕГРН сама по себе не может быть оспорена как таковая; оспаривается **право** — путём иска о признании права, о признании права отсутствующим, об истребовании имущества из чужого незаконного владения либо о признании сделки недействительной с применением последствий (ст. 12, 167 ГК РФ); - при удовлетворении иска о недействительности сделки запись ЕГРН подлежит изменению на основании судебного акта (ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Сроки: **ст. 181 ГК РФ** — 1 год для оспоримых сделок, 3 года для ничтожных (по общему правилу, с учётом п. 1 ст. 181 ГК РФ в редакции ФЗ от 07.05.2013 № 100-ФЗ); **ст. 196, 200 ГК РФ** — 3 года для требований об истребовании и о признании права; на требования собственника, не лишённого владения, исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ).

4.3. Виндикация и добросовестность приобретателя — две конкурирующие позиции

Ст. 302 ГК РФ: имущество может быть истребовано от добросовестного приобретателя только если оно было из владения собственника **помимо его воли** либо приобретено **безвозмездно**. Добросовестность презюмируется (п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), а бремя её опровержения лежит на истце.

Позиция pro приобретателя: участок и дом отчуждены самим собственником по его воле (через подписание договора и подачу документов), приобретены возмездно по зарегистрированной сделке → виндикация исключена (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Кредиторы продавца не вправе истребовать имущество в обход процедур банкротства (см. п. 36–39 Постановления № 10/22 о разграничении виндикации и реституции).

Позиция pro истца: если продавец не был действительным собственником (порок в его титуле, наследственные притязания, продажа доли без соблюдения ст. 250 ГК РФ), имущество считается выбывшим помимо воли истинного собственника — и тогда добросовестность покупателя значения не имеет. В этом сценарии единственной защитой остаётся возмещение убытков продавцом (**ст. 460, 461, 462 ГК РФ** — обязанность продавца освободить товар от прав третьих лиц и ответственность при эвикции).

4.4. Средства защиты приобретателя (комплекс)

1. **Ст. 460-462 ГК РФ** — привлечение продавца к участию в деле, взыскание убытков при эвикции.
2. **Титульное страхование** — ст. 932 ГК РФ (страхование риска утраты права собственности).
3. **Запись о невозможности государственной регистрации перехода права без личного участия правообладателя** — предусмотрена Законом № 218-ФЗ; блокирует попытки регистрации по подложным документам.
4. **Оформление одобрения сделки** обществом (п. 2 ст. 183, ст. 157.1 ГК РФ) — устраняет основной выявленный порок.
5. **Хранение полного комплекта доказательств возмездности и реальности** (платёжные документы, акт приёма-передачи по ст. 556 ГК РФ, передаточный акт, ключи, коммунальные платежи).

4.5. Практический вывод по Разделу II

- Наиболее вероятные истцы — не продавец, а его кредиторы (в банкротстве) и участники общества (корпоративные основания). Продавец, получивший цену и передавший имущество, ограничен правилами п. 5 ст. 166 и п. 3 ст. 432 ГК РФ.
- При возмездном приобретении у зарегистрированного собственника риск виндикации низок; риск реституции по банкротным основаниям сохраняется в пределах 1–3 лет и зависит от цены сделки.
- Основной «устранимый» риск — предрегистрационный порок правоспособности покупателя; он закрывается документальным одобрением.

5. РАЗДЕЛ III. Единство судьбы земельного участка и расположенного на нём дома

5.1. Нормативная рамка

- **П. 1 ст. 552 ГК РФ** (в действующей редакции, в ред. ФЗ от 26.06.2007 № 118-ФЗ): одновременно с передачей права собственности на недвижимость покупателю передаются права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для её использования. *Примечание редактора: в правовом контексте приведены две редакции ст. 552 ГК РФ — старая (до 2007 г.) и действующая; применению подлежит действующая.*
- **П. 2 ст. 552 ГК РФ** (действующая редакция): если продавец — собственник участка, покупателю передаётся **право собственности** на участок, занятый

недвижимостью и необходимый для её использования, если иное не предусмотрено законом.

- **Ст. 273 ГК РФ:** при переходе права собственности на здание (сооружение), принадлежавшее собственнику участка, к приобретателю переходит право собственности на участок, занятый зданием и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.
- **П. 1 ст. 35 ЗК РФ:** при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом участке, приобретатель получает право на использование соответствующей части участка **на тех же условиях и в том же объёме**, что и прежний собственник; при переходе к нескольким собственникам порядок пользования определяется с учётом долей или сложившегося порядка.
- **П. 3 ст. 35 ЗК РФ** — преимущественное право покупки или аренды участка собственником здания.
- **П. 4 ст. 35 ЗК РФ** — отчуждение здания и участка, принадлежащих одному лицу, производится вместе (с исключениями, в частности, при отчуждении части здания, не выделяемой в натуре).
- **Ст. 39.20 ЗК РФ** — исключительное право собственника здания на приобретение участка в собственность или аренду (для публичных земель).
- **Ст. 33 ЗК РФ** — предельные (максимальные и минимальные) размеры участков.
- **П. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11** — разъяснения о переходе прав на земельный участок при продаже расположенной на нём недвижимости.

5.2. Сценарий 1: участок и дом проданы одним продавцом по одному договору, оба права зарегистрированы за покупателем

Требование единства судьбы соблюдено: покупатель получил и вещное право на участок, и право на дом; «расщепления» титула нет. Дополнительной проверки требуют лишь: (а) соответствие площади участка целям использования дома и предельным размерам (ст. 33 ЗК РФ); (б) отсутствие на участке объектов, принадлежащих третьим лицам; (в) отсутствие зарегистрированных обременений.

Практический вывод: риск по ст. 35 ЗК РФ / ст. 552 ГК РФ минимален.

5.3. Сценарий 2: участок и дом приобретены по разным договорам (или у разных лиц)

Здесь возможны два подварианта:

- **2а. Продавец дома не был собственником участка.** Тогда покупатель приобрёл дом, но по участку — в силу **п. 3 ст. 552 ГК РФ** и **п. 1 ст. 35 ЗК РФ** — получил лишь право пользования на условиях прежнего собственника (аренда, безвозмездное пользование, сервитут). Если при этом участок оформлен в собственность покупателя по отдельной сделке с третьим лицом (например, с муниципалитетом), возникает конкуренция: приобретение участка лицом, не являющимся собственником расположенного на нём дома, ограничено ст. 39.20 ЗК РФ (исключительное право принадлежит собственнику здания).
- **2б. Продавец участка не был собственником дома,** а дом принадлежал третьему лицу. Это прямой конфликт с п. 4 ст. 35 ЗК РФ и основание для иска собственника здания о признании права на участок или о понуждении к заключению договора (ст. 445, 552 ГК РФ, ст. 35, 39.20 ЗК РФ).

Практический вывод: необходимо документально подтвердить, что на дату сделки и участок, и дом принадлежали одному лицу — продавцу, и что оба объекта вошли в предмет договора (ст. 554 ГК РФ). Проверка: выписки ЕГРН о переходе прав (история), правоустанавливающие документы продавца.

5.4. Сценарий 3: дом утрачен, реконструирован, не соответствует документам либо является самовольной постройкой

Регистрация права на дом не исключает иска о сносе (ст. 222 ГК РФ) или о признании права отсутствующим, если объект возведён с нарушением градостроительных норм, на участке, не допускающем такого строительства, либо в границах ЗОУИТ. Отдельный риск — расхождение фактических характеристик (площадь, этажность, материалы) со сведениями ЕГРН (ст. 61 Закона № 218-ФЗ — реестровая ошибка; возможна корректировка по заявлению).

Практический вывод: требуется сопоставление сведений ЕГРН с фактическим состоянием объекта и проверка соблюдения уведомительного порядка (ст. 51.1, 55 Градостроительного кодекса РФ) либо наличия разрешения на строительство/акта ввода.

6. РАЗДЕЛ IV. Ограничения оборота и правоспособности для юридического лица-покупателя

6.1. Категория земель и вид разрешённого использования (ВРИ)

- **Ст. 7, 37, 42 ЗК РФ, ст. 37 ГрК РФ:** собственник обязан использовать участок в соответствии с целевым назначением и ВРИ.
- Юридическое лицо **вправе** быть собственником участка с ВРИ «для индивидуального жилищного строительства» или «для ведения личного подсобного хозяйства», но фактическое использование должно соответствовать ВРИ; нецелевое использование — административная ответственность по **ст. 8.8 КоАП РФ**, а также риск изъятия при существенном нарушении (ст. 284, 285 ГК РФ, ст. 54 ЗК РФ).
- Практическое следствие для юридического лица: жилой дом, приобретённый организацией, — это, как правило, объект с иным налоговым режимом (налог на имущество организаций — гл. 30 НК РФ; земельный налог — гл. 31 НК РФ, ст. 388, 389, 394 НК РФ).

6.2. Изъятые из оборота и ограниченные в обороте участки

- **П. 2 ст. 27 ЗК РФ** — участки, изъятые из оборота (перечень); **п. 3 ст. 27 ЗК РФ** — ограниченные в обороте, в том числе: занятые особо ценными объектами, объектами культурного наследия, предоставленные для нужд обороны, в пределах которых имеются природные объекты особого значения, и др.
- **П. 5 ст. 27 ЗК РФ** — иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам участки предоставляются в собственность только за плату.
- **Ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:**
 - иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля указанных лиц превышает 50 %, могут обладать участками из земель сельскохозяйственного назначения **только на праве аренды**;
 - при нарушении — **ст. 5, 6 ФЗ № 101-ФЗ**: обязанность отчуждения в течение года, принудительное изъятие и продажа на торгах по решению суда.
- **Ст. 4 ФЗ № 101-ФЗ** — предельные размеры участков; **ст. 8** — преимущественное право субъекта РФ (муниципального образования) на покупку участка из земель сельскохозяйственного назначения.

- **Две конкурирующие позиции по последствиям нарушения ст. 8 ФЗ № 101-ФЗ** (продажа без извещения о намерении): (1) сделка оспорима/ничтожна, и субъект РФ вправе требовать перевода прав и обязанностей покупателя; (2) надлежащим способом защиты является только иск о переводе прав и обязанностей по аналогии со ст. 250 ГК РФ, а не признание сделки недействительной. Практика неоднородна; обе позиции встречаются в судебных актах. Для покупателя это означает: извещение субъекта РФ о намерении продать участок должно быть в наличии, если категория — земли сельскохозяйственного назначения.

6.3. Специальная правоспособность

- **П. 1 ст. 49 ГК РФ:** коммерческие организации (кроме унитарных предприятий и иных видов, предусмотренных законом) обладают общей правоспособностью; для отдельных видов деятельности требуется лицензия, членство в СРО (п. 1 ст. 49 ГК РФ в ред. ФЗ от 05.05.2014 № 99-ФЗ). Приобретение недвижимости к лицензируемым видам не относится, ограничений нет.
- Если покупатель — некоммерческая организация, правоспособность специальная (п. 1 ст. 49 ГК РФ, ст. 24, 26 ФЗ от 12.01.1996 № 7-ФЗ): приобретение участка с домом должно соответствовать целям деятельности. Выход за пределы — **ст. 173 ГК РФ** (оспоримость при осведомлённости продавца).

6.4. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)

- **Ст. 105, 106 ЗК РФ**, в частности **п. 24 ст. 106 ЗК РФ:** ЗОУИТ и ограничения использования участков в них считаются установленными (изменёнными) со дня внесения сведений в ЕГРН; прекращёнными — со дня исключения сведений.
- **П. 25 ст. 106 ЗК РФ:** при переходе прав на объект, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, новое решение не требуется.
- Переходные положения — **ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ** (о поэтапном внесении сведений о ранее установленных ЗОУИТ).
- Практический риск: охранные зоны ЛЭП, газопроводов, водоохранные зоны, приаэродромные территории, зоны санитарной охраны могут быть не отражены в ЕГРН на дату покупки, но фактически ограничивать застройку и использование. Следствия — невозможность реконструкции, требования о сносе, снижение стоимости.

6.5. Практический вывод по Разделу IV

Для юридического лица критичны три параметра: (1) категория земель (особенно сельскохозяйственное назначение и наличие иностранного участия > 50 %); (2) ВРИ и фактическое использование; (3) наличие/отсутствие ЗОУИТ и иных ограничений. Если категория — земли населённых пунктов, а ВРИ допускает размещение жилого дома, а иностранное участие отсутствует, специальных ограничений оборота нет.

7. РАЗДЕЛ V. Обременения и права третьих лиц, возникшие в межрегистрационном периоде (03.03.2026 → 29.04.2026 и далее)

До государственной регистрации перехода права покупатель имеет только обязательственное требование (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ); вещное право возникает с момента регистрации. Поэтому весь период до 29.04.2026 (а при Версии В — и дольше) является зоной риска:

1. **Аренда.** При смене собственника аренда сохраняется (ст. 617 ГК РФ); арендатор здания сохраняет право пользования частью участка (ст. 653 ГК РФ); при продаже участка — ст. 613 ГК РФ. Проверка: выписка ЕГРН (раздел «ограничения/обременения»), наличие договоров аренды, срок их действия (аренда > 1 года подлежит регистрации — ст. 651 ГК РФ для зданий; для участков — п. 2 ст. 26 ЗК РФ).
2. **Залог/ипотека.** Ипотека в силу закона при приобретении за счёт кредитных средств (ст. 64, 64.1 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ), залог с закладной; при переходе права залог следует за имуществом (ст. 353 ГК РФ).
3. **Аресты и запреты.** Регистрация ареста в период до подачи заявления блокирует переход права; после регистрации — создаёт риск обращения взыскания.
4. **Двойная продажа.** Если в период до 29.04.2026 продавец заключил второй договор, приоритет определяется моментом государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ); второй покупатель вправе требовать возмещения убытков (ст. 398, 15, 393 ГК РФ).
5. **Банкротство продавца.** Сделка может быть оспорена по ст. 61.2 (подозрительная — 1 год для п. 1, 3 года для п. 2) и ст. 61.3 (предпочтительное удовлетворение — 1 месяц/6 месяцев) ФЗ № 127-ФЗ; последствия — возврат имущества и включение требования покупателя в реестр (ст. 61.6 ФЗ № 127-ФЗ).

6. **Преимущественные права.** Продажа доли в праве — ст. 250 ГК РФ (3 месяца на иск, п. 3 ст. 250 ГК РФ), нотариальное удостоверение сделки с долей (п. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ); преимущественное право субъекта РФ — ст. 8 ФЗ № 101-ФЗ; преимущественное право собственника здания — п. 3 ст. 35 ЗК РФ.
7. **Наследственные и семейные притязания.** Смерть продавца-гражданина в междоделательный период — наследники становятся стороной обязательства (ст. 1112, 1175 ГК РФ); отсутствие нотариального согласия супруга — п. 3 ст. 35 СК РФ.
8. **Существенное изменение состояния объекта.** Разрушение, пожар, реконструкция без разрешения — риск несоответствия предмета договора (ст. 554 ГК РФ) и риск ст. 222 ГК РФ.

Практический вывод по Разделу V: все перечисленные риски проверяемы *post factum* — через расширенную выписку ЕГРН (о переходе прав, об обременениях), реестровое дело, картотеку арбитражных дел и ЕФРСБ.

8. РАЗДЕЛ VI. Регистрационные и процедурные риски

1. **Срок регистрации.** По общему правилу — 9 рабочих дней с даты приёма заявления (ст. 16 Закона № 218-ФЗ), при подаче через МФЦ срок увеличивается. Период с 10.03.2026 по 29.04.2026 существенно превышает нормативный, что **косвенно указывает на приостановление** государственной регистрации (ст. 26 Закона № 218-ФЗ) либо на неоднократные обращения. Приостановление — «красный флаг»: регистратор мог усомниться в правоспособности покупателя на дату договора, в полномочиях подписанта либо в комплектности документов. Рекомендуется получить из Росреестра сведения о приостановлениях и отказах по данному делу.
2. **Правовая экспертиза.** Регистратор проводит правовую экспертизу документов (ст. 29 Закона № 218-ФЗ) и проверяет правоспособность заявителя на момент обращения; факт регистрации 29.04.2026 означает, что на этот момент препятствий не выявлено. Однако это не исключает последующего судебного оспаривания.
3. **Реестровая ошибка.** Возможна корректировка сведений (ст. 61 Закона № 218-ФЗ); при споре — только судебный порядок.
4. **Отказ в регистрации** (ст. 27 Закона № 218-ФЗ) в отношении последующих сделок маловероятен, но возможен, если будет установлена недостоверность представленных документов.
5. **Риск «технического» характера компании.** Если общество создано непосредственно перед сделкой, не ведёт деятельности и не сдаёт

отчётность, оно может быть исключено из ЕГРЮЛ как недействующее (ст. 21.1 ФЗ № 129-ФЗ), что повлечёт прекращение правоспособности (п. 3 ст. 49 ГК РФ) и проблемы с распоряжением имуществом. Это самостоятельный риск, не связанный напрямую с датами сделки, но существенный именно для «свежесозданного» покупателя.

9. РАЗДЕЛ VII. Корпоративные и налоговые аспекты (кратко, но значимо)

- 1. Крупная сделка / сделка с заинтересованностью** (ст. 45, 46 ФЗ № 14-ФЗ; Постановление Пленума ВС РФ от 26.06.2018 № 27): приобретение участка с домом может квалифицироваться как крупная сделка; отсутствие одобрения — основание оспаривания (ст. 173.1 ГК РФ). **Особенность:** на 03.03.2026 общество не существовало, поэтому корпоративные процедуры физически не могли быть соблюдены; одобрение должно быть оформлено **после** создания общества (что одновременно закрывает и риск по ст. 183 ГК РФ — см. п. 3.3).
- 2. Сделка с заинтересованностью**, если продавец — участник/директор общества или связанное с ними лицо: требуется раскрытие и одобрение (ст. 45 ФЗ № 14-ФЗ), иначе — оспоримость (ст. 174 ГК РФ).
- 3. Налоги.** Земельный налог (гл. 31 НК РФ, ст. 388, 389, 394 НК РФ) — с даты регистрации права; налог на имущество организаций (гл. 30 НК РФ) — по жилому дому; НДС при приобретении у физического лица не возникает; при приобретении у организации-продавца — в общем порядке, если продавец не освобождён (ст. 143, 149 НК РФ). Занижение цены относительно кадастровой стоимости существенно для целей банкротного оспаривания и для налоговых претензий.
- 4. Вклад в уставный капитал.** Если впоследствии объект будет внесён в уставный капитал — обязательны денежная оценка (п. 2 ст. 15 ФЗ № 14-ФЗ, ст. 66.2 ГК РФ), нотариальное удостоверение и регистрация перехода.

10. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ВЫВОДОВ ПО ВЕРСИЯМ

Версия	Правовая квалификация	Основной риск	Степень устранимости	Действие
А: договор 03.03,	Порок правоспособности	Оспаривание по ст. 168/183 ГК РФ;	Высокая — через одобрение (п.	Оформить одобрение общества;

Версия	Правовая квалификация	Основной риск	Степень устранимости	Действие
регистрация 29.04	покупателя на дату сделки	порочность основания записи	2 ст. 183 ГК РФ)	подтвердить оплату и владение
В: 29.04 — дата приёма в МФЦ	Регистрация позже, межрегистрационный период длиннее	Обременения, права третьих лиц, банкротство продавца	Средняя — зависит от выявленных фактов	Заказать расширенную выписку ЕГРН, реестровое дело, проверить ЕФРСБ/картотеку
С: 03.03 — опечатка	Порока нет, общие риски оборота	Стандартные риски недвижимости	Высокая	Подтвердить фактическую дату документами
Д: подписание «будущим» органом	Применение п. 1–2 ст. 183 ГК РФ по аналогии	Сделка считается совершённой подписантом до одобрения	Высокая	Прямое письменное одобрение (ст. 157.1 ГК РФ) + подтверждающее соглашение по п. 2 ст. 425 ГК РФ

11. ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (чек-лист)

- Оформить одобрение сделки** решением единственного участника (или протоколом общего собрания) с указанием, что общество одобряет договор от 03.03.2026 и действия подписанта, с распространением действия на отношения с 03.03.2026 (п. 2 ст. 183, ст. 157.1, п. 2 ст. 425 ГК РФ).
- Собрать доказательства реальности сделки:** платёжные документы (цена, порядок и сроки оплаты), акт приёма-передачи (ст. 556 ГК РФ), документы о фактическом владении (ключи, коммунальные платежи, охрана, страхование).
- Получить расширенные выписки ЕГРН:** об объектах, о зарегистрированных правах, о переходе прав (история), о ЗОУИТ; проверить обременения и их даты.
- Запросить в Росреестре реестровое дело** (копии документов, поданных на регистрацию) и сведения о приостановлениях по ст. 26 Закона № 218-ФЗ — это прояснит, была ли реакция регистратора на дату договора.

5. **Проверить продавца:** картотека арбитражных дел, ЕФРСБ (банкротство), исполнительные производства (ФССП), аресты, а также наличие/отсутствие согласия супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ).
6. **Проверить объект:** соответствие кадастровых характеристик фактическим; уведомления/разрешения по ст. 51.1, 55 ГрК РФ; отсутствие признаков самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ); охранный статус (объект культурного наследия — ст. 47.6 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ).
7. **Проверить категорию и ВРИ** участка (ст. 7, 37 ЗК РФ, ст. 37 ГрК РФ), а при землях сельскохозяйственного назначения — соблюдение ст. 3, 4, 8 ФЗ № 101-ФЗ (в том числе отсутствие иностранного участия > 50 % и наличие извещения субъекта РФ).
8. **Проверить ЗОУИТ** (ст. 105, 106 ЗК РФ, ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ) — в том числе по документам территориального планирования и градостроительного зонирования, поскольку сведения могли быть внесены в ЕГРН позднее.
9. **Оформить запись о невозможности регистрации перехода права без личного участия правообладателя** (Закон № 218-ФЗ) как антифрод-меру.
10. **Рассмотреть титульное страхование** (ст. 932 ГК РФ) на первые 3 года — период максимального риска оспаривания (ст. 61.2, 61.3 ФЗ № 127-ФЗ; ст. 181 ГК РФ).
11. **Наладить корпоративный и налоговый учёт** общества (отчётность в ФНС, отсутствие оснований для исключения из ЕГРЮЛ по ст. 21.1 ФЗ № 129-ФЗ).
12. **При наличии сомнений в дате договора** — подготовить подтверждающее соглашение с корректной датировкой и (при необходимости) провести повторную регистрацию перехода права; это технически безопаснее, чем полагаться на спорную дату.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ИСТОЧНИКОВ И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 1, 6, 10, 12, 49, 51, 153, 157.1, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 173.1, 174, 181, 182, 183, 196, 200, 208, 209, 218, 250, 253, 284, 285, 301, 302, 304, 305, 334, 353, 398, 425, 431, 432, 438, 449, 453.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 460, 461, 462, 486, 488, 549, 550, 551, 552, 554, 555, 556, 613, 617, 651, 653, 932.
3. Земельный кодекс РФ: ст. 7, 26, 27, 33, 35, 37, 39.20, 42, 54, 105, 106 (в том числе п. 24–26).

4. Градостроительный кодекс РФ: ст. 37, 51.1, 55.
5. Семейный кодекс РФ: п. 3 ст. 35.
6. Налоговый кодекс РФ: гл. 30 (ст. 373, 374), гл. 31 (ст. 388, 389, 394), ст. 143, 149.
7. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 8.8.
8. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»: ст. 15, 45, 46.
9. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»: ст. 11, 21.1.
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 3, 4, 5, 6, 8.
11. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 64, 64.1.
12. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2, 61.3, 61.6.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 16, 26, 27, 29, 42, 61.
14. Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ (переходные положения о ЗОУИТ): ст. 26.
15. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»: ст. 47.6.
16. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»: ст. 24, 26.
17. Федеральный закон от 26.06.2007 № 118-ФЗ (изменения в ст. 273, 552, 653 ГК РФ).

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 36–39, 52, 56, 58, 59.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 1 (добросовестность), разъяснения по ст. 10, 166, 168, 183 ГК РФ.
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» — п. 11 и последующие разъяснения о переходе прав на земельный участок при продаже недвижимости.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность».

Оговорка для внутренней редакционной публикации. В предоставленном правовом контексте ст. 552 ГК РФ приведена в двух редакциях — утратившей силу (до ФЗ от 26.06.2007 № 118-ФЗ) и действующей; в разборе применена действующая редакция. Перед публикацией рекомендуется сверить нумерацию пунктов судебных актов и актуальность редакций по официальному portalу pravo.gov.ru либо справочной правовой системе, поскольку отдельные разъяснения Пленума ВАС РФ применяются с учётом последующей практики Верховного Суда РФ.

