

Правовой разбор

Можно ли продать новостройку, приобретённую полностью онлайн, при отсутствии бумажного экземпляра договора и «видимых» подписей

1. Краткая постановка вопроса

В мае 2024 года заявитель приобрёл квартиру в новостройке у застройщика через его онлайн-сервис; договор существует только в электронном виде (файл из пакета документов личного кабинета), бумажного экземпляра нет, при визуальном просмотре файла собственноручные подписи сторон отсутствуют; вместе с тем в ЕГРН за заявителем зарегистрировано право собственности на объект. Вопрос: (а) является ли такой электронный договор юридически действительным документом, (б) достаточно ли записи в ЕГРН для распоряжения квартирой и её последующей продажи, (в) какие документы вправе потребовать Росреестр и нотариус при регистрации перехода права и чем можно восполнить отсутствие бумажного договора. Ниже разбор ведётся по всем существенным версиям, поскольку формулировка вопроса допускает несколько различных фактических и правовых конструкций.

Принципиальный ответ, который далее раскрывается и обосновывается: **отсутствие бумажного экземпляра само по себе не блокирует продажу**. Ключевыми являются не бумага и не «нарисованные» подписи, а (1) наличие в ЕГРН записи о праве собственности и (2) наличие электронной подписи, приданной договору при его заключении, — либо, при её отсутствии, возможность восполнить правоустанавливающий документ иными законными способами.

2. Квалификация: что именно находится у заявителя на руках

Прежде чем отвечать на вопрос о «филькиной грамоте», необходимо разграничить три принципиально разные правовые ситуации. От них зависит и набор норм, и набор рисков.

2.1. Версия А. Это договор участия в долевом строительстве (ДДУ)

Признаки. Покупка у застройщика «на этапе строительства», оплата через эскроу-счёт или по графику, наличие в документе условий о сроке передачи объекта, о проектном описании объекта (местоположение, площадь, количество комнат), о цене и о гарантийном сроке.

Нормативная квалификация. Отношения регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее — Закон № 214-ФЗ). Согласно ч. 3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Передача объекта оформляется передаточным актом или иным документом о передаче (ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

Правовое следствие № 1. Для ДДУ факт государственной регистрации является не просто подтверждением, а **условием заключённости** договора. Если ДДУ был зарегистрирован Росреестром (а иначе заявитель не стал бы собственником), то договор юридически существует вне зависимости от того, есть ли у гражданина бумажный экземпляр и видна ли на файле подпись.

Правовое следствие № 2. Расширенное применение Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17; п. 1 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

Практический вывод по версии А. Документ из личного кабинета застройщика — это, скорее всего, либо сам зарегистрированный ДДУ (в виде электронного образа или электронного документа), либо его копия. Для целей последующей продажи принципиально важно раздобыть именно **зарегистрированный текст договора** — см. раздел 5 настоящего разбора.

2.2. Версия Б. Это договор купли-продажи квартиры с застройщиком

Признаки. Дом уже введён в эксплуатацию, право собственности застройщика зарегистрировано, оплата произведена по договору купли-продажи, объект передан по акту.

Нормативная квалификация. Применяются § 7 гл. 30 ГК РФ: ст. 549 (договор продажи недвижимости), ст. 550 (форма договора — единый документ,

подписанный сторонами), ст. 551 (государственная регистрация перехода права), ст. 554 (предмет), ст. 556 (передача), ст. 558 (существенное условие о лицах, сохраняющих право пользования).

Правовое следствие. Здесь закон прямо требует единого документа (ст. 550 ГК РФ), а не обмена документами. При этом с 01.10.2019 единый документ может быть составлен **в том числе в электронной форме** — п. 2 ст. 434 ГК РФ в редакции Федерального закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ прямо говорит о «составлении одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами». Следовательно, электронный ДКП без собственноручных подписей может быть полностью законным — но только при наличии электронной подписи установленного вида.

Практический вывод по версии Б. Ваш сегодняшний файл — это правоустанавливающий документ, лежащий в основе записи в ЕГРН. Его отсутствие в бумажном виде — не порок сделки, но неудобство для дальнейшего оборота (см. раздел 5).

2.3. Версия В. Это не договор, а сервисная выгрузка (счёт, акцепт оферты, «карточка объекта»)

Признаки. Документ содержит реквизиты, суммы, описание объекта, но не содержит условий о существенных условиях сделки либо прямо поименован как «выписка», «уведомление», «калькуляция», «бронирование».

Правовая оценка. Такой файл сам по себе не является договором и не подтверждает право. Однако **в силу ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** (далее — Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Это означает: наличие записи в ЕГРН презюмирует, что некий действительный правоустанавливающий документ существует и был проверен регистрирующим органом. Его нужно просто найти.

2.4. Замечание о ст. 493 ГК РФ

В перечне правовых вопросов упоминается ст. 493 ГК РФ (форма договора розничной купли-продажи, момент заключения с выдачей чека). **Эта норма к приобретению квартиры у застройщика не применяется:** розничная купля-продажа предполагает продажу товара для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (ст. 492 ГК РФ), и не распространяется на сделки с

недвижимостью, регулируемые специальными нормами (§ 7 гл. 30 ГК РФ, Закон № 214-ФЗ). Ссылка на ст. 493 ГК РФ в защиту позиции «без чека договора нет» юридически несостоятельна; аналогичное значение имеет и ст. 162 ГК РФ, рассматриваемая ниже.

2.5. Что проверить прямо сейчас

1. **Выписка из ЕГРН** (получить в МФЦ, через Росреестр или на портале Госуслуг). В разделе 2 выписки («Сведения о зарегистрированных правах») должно быть указано право собственности заявителя; в разделе 3 — сведения об ограничениях/обременениях (ипотека в пользу банка, залог в силу закона, арест, запрет).
2. **Тип записи.** Важно убедиться, что зарегистрировано именно **право собственности на помещение (квартиру)** с кадастровым номером, а не зарегистрированный ДДУ, не право собственности на объект незавершённого строительства и не договор с отметкой о регистрации. Это разные правовые состояния с разными последствиями.
3. **Проверка электронной подписи.** Отсутствие визуального штампа подписи в PDF **не означает** отсутствия подписи как таковой. Электронная подпись — это криптографическая информация, а не рисунок. Она может быть: (а) встроена в PDF в виде визуального штампа, (б) приложена отдельным файлом с расширением `.sig` / `.p7s`, (в) храниться в информационной системе застройщика и в выгрузке не отображаться. Проверить её можно через сервисы проверки электронной подписи аккредитованных удостоверяющих центров, а также сервисы проверки электронной подписи на портале Госуслуг.
4. **Наименование файла и состав пакета.** Проверьте, нет ли рядом файлов `*.sig`, `*.p7s`, а также отдельного передаточного акта (для ДДУ).

Практический вывод по разделу 2. До проведения этих четырёх проверок вывод «документ ничтожен» делать нельзя; с высокой вероятностью речь идёт о полноценном электронном договоре, оформленном нетипичным для восприятия способом.

3. Соблюдена ли письменная форма и является ли электронный договор без собственноручных подписей действительным

3.1. Нормативная рамка: как российское право признаёт электронную форму

С 01.10.2019 действует обновлённая редакция ст. 160 ГК РФ (введена Законом № 34-ФЗ):

- абз. 1 п. 1 ст. 160 ГК РФ — сделка в письменной форме совершается путём составления документа, подписанного сторонами;
- **абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ** — «письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован **любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю**»;
- п. 2 ст. 434 ГК РФ — договор в письменной форме может быть заключён путём составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами, либо обмена электронными документами и иными данными в соответствии с правилами абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ.

Дополнительно действует Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее — Закон № 63-ФЗ), устанавливающий три вида подписи (ст. 5): простая электронная подпись (ПЭП), усиленная неквалифицированная (УНЭП) и усиленная квалифицированная (УКЭП). По смыслу ч. 1 ст. 6 Закона № 63-ФЗ информация в электронной форме, подписанная УКЭП, признаётся электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, кроме случаев, когда законом установлено требование о составлении документа исключительно на бумажном носителе. По смыслу ч. 2 ст. 6 и ст. 9 Закона № 63-ФЗ документ, подписанный ПЭП или УНЭП, признаётся равнозначным бумажному, если это предусмотрено законом, иными правовыми актами или **соглашением сторон**.

Отсюда три версии, каждая со своим исходом.

3.2. Версия А. Договор подписан усиленной квалифицированной электронной подписью

Обоснование. Ч. 1 ст. 6 Закона № 63-ФЗ; абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ; п. 2 ст. 434 ГК РФ.

Вывод. Форма соблюдена безусловно. Документ юридически равнозначен бумажному, подписанному собственноручно. Никаких дополнительных действий для признания его действительным не требуется. Именно так оформляется подавляющее большинство ДДУ, регистрируемых в электронном виде: застройщик подписывает договор своей УКЭП, гражданин — своей УКЭП (либо ПЭП в порядке, предусмотренном пользовательским соглашением сервиса).

Практический вывод. Продажа возможна без каких-либо ограничений; достаточно распечатать документ и при необходимости заверить его равнозначность у нотариуса (раздел 5).

3.3. Версия Б. Договор подписан простой или неквалифицированной электронной подписью

Обоснование. Ч. 2 ст. 6, ст. 9, ст. 10 Закона № 63-ФЗ: ПЭП и УНЭП признаются равнозначными собственноручной подписи только в случаях, установленных законом, иными правовыми актами **или соглашением сторон**. В онлайн-сервисах застройщиков типичная конструкция — пользовательское соглашение (соглашение об использовании простой электронной подписи), в котором описаны правила определения подписанта (логин/пароль + SMS-код, код из push-уведомления и т. п.) и обязанность сохранять конфиденциальность ключа (ст. 9 Закона № 63-ФЗ).

Промежуточный вывод. Форма считается соблюденной, если соглашение сторон об использовании ПЭП существовало и подтверждается (акцепт оферты при регистрации в сервисе). Дополнительным подтверждением служит то обстоятельство, что **орган регистрации прав принял документ и зарегистрировал право**: Росреестр в силу п. 2 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ проверяет договор как основание регистрации, а в силу ст. 18 Закона № 218-ФЗ — соответствие документов требованиям законодательства.

Практический вывод. Риск здесь теоретический, но не нулевой: при возникновении спора (например, при банкротстве застройщика и оспаривании сделки конкурсным управляющим) может быть поставлен вопрос о том, было ли соглашение об использовании ПЭП. Восполняется это доказыванием фактического исполнения сделки (см. п. 3.5–3.7) и сведениями из реестрового дела Росреестра.

3.4. Версия В. Подписи нет вовсе (или файл не является договором)

Обоснование. П. 1 ст. 160 ГК РФ требует наличия подписи (либо способа достоверного определения лица, выразившего волю). При полном отсутствии и подписи, и её электронного аналога форма сделки может быть признана несоблюдённой.

Но — и это принципиально — несоблюдение простой письменной формы **не влечёт недействительности сделки**. Согласно п. 1 ст. 162 ГК РФ, несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и её условий **на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства**. Недействительность наступает только в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон (п. 2, 3 ст. 162 ГК РФ).

Применительно к ДДУ ситуация ещё мягче: договор считается **заключённым** с момента государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ). Регистрация состоялась — договор заключён.

Практический вывод. Даже при самом неблагоприятном сценарии последствия ограничиваются сложностями доказывания условий сделки в споре, а не утратой права собственности. Право собственности уже возникло и зарегистрировано.

3.5. Роль государственной регистрации как легализующего факта

Несколько норм работают в пользу заявителя одновременно:

- **п. 2 ст. 8.1 ГК РФ** — права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр;
- **ст. 131 ГК РФ** — право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации;
- **ст. 219, п. 2 ст. 223 ГК РФ** — право собственности возникает с момента государственной регистрации;
- **ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ** — государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке;
- **ст. 551 ГК РФ** — переход права собственности по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Совокупность этих норм означает, что **публичный реестр уже зафиксировал факт наличия у заявителя права**. Для его опровержения требуется судебный акт: оспаривание зарегистрированного права осуществляется путём предъявления иска, решение по которому является основанием для внесения записи в ЕГРН (п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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»).

Практический вывод. Ни застройщик, ни его кредиторы, ни Росреестр по своей инициативе «аннулировать» вашу запись не могут. Отсутствие бумажного договора — не основание для исключения записи из ЕГРН.

3.6. Эстоппель и принцип добросовестности

- **п. 3 ст. 432 ГК РФ** — сторона, принявшая от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания этого договора незаключённым, если заявление такого требования с учётом конкретных обстоятельств будет противоречить принципу добросовестности.
- **п. 5 ст. 166 ГК РФ** — заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.
- **п. 1 ст. 10 ГК РФ** и п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — оценка действий сторон как добросовестных или недобросовестных.

Фактическая картина такова: застройщик передал объект, заявитель принял его и оплатил, право зарегистрировано. Требование о признании договора незаключённым в такой ситуации будет противоречить п. 3 ст. 432 ГК РФ.

Общий практический вывод по разделу 3. Электронный договор без собственноручных подписей — **не «филькина грамота»**, если ему придана электронная подпись. Даже если подпись была простой, а само соглашение об её использовании доказать не удастся, последствия по ст. 162 ГК РФ не приводят к утрате права собственности, подтверждённого ЕГРН. Срок для оспаривания сделки как оспоримой составляет один год (п. 1 ст. 181 ГК РФ), для применения последствий недействительности ничтожной сделки — три года (п. 1 ст. 196 ГК РФ), и он в значительной части уже истёк.

4. Достаточно ли записи в ЕГРН для распоряжения квартирой

4.1. Что даёт запись в ЕГРН

Запись в ЕГРН подтверждает **наличие права**, но не заменяет **правоустанавливающий документ** как источник сведений о содержании сделки. Разграничение простое:

- **для реализации правомочия распоряжения** (продажи) достаточно того, что лицо является собственником — ст. 209 ГК РФ: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- **для оформления сделки и её регистрации** нужны документы, подтверждающие право, — прежде всего для нотариуса и для покупателя (его банка).

4.2. Позиция 1 (реалистичная, доминирующая в правоприменении)

Тезис. Записи в ЕГРН достаточно для того, чтобы продать квартиру. Росреестр при регистрации перехода права к покупателю проверяет по ЕГРН наличие права у продавца; правоустанавливающий документ продавца повторно не истребуется, поскольку он уже находится в реестровом деле. Новый договор купли-продажи — самостоятельный документ, для которого не требуется предъявления «бумажного» договора с застройщиком.

Обоснование. Ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ; п. 2 ст. 8.1 ГК РФ; ст. 209, 549, 551 ГК РФ; п. 2 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ (договоры и другие сделки как основание регистрации) применительно к новому договору.

Практический вывод. Продать квартиру заявитель сможет. Основной рабочий инструмент — не «поиск бумажки», а корректное оформление нового договора купли-продажи и подача документов.

4.3. Позиция 2 (формалистичная, риск-ориентированная)

Тезис. Запись в ЕГРН подтверждает право, но не устраняет практическую обязанность иметь правоустанавливающий документ:

- **нотариус**, удостоверяющий сделку, обязан проверить принадлежность отчуждаемого имущества и наличие обременений, а для этого запрашивает правоустанавливающие документы; без них он не удостоверит сделку;

- **банк покупателя** при выдаче ипотеки запрашивает полный пакет правоустанавливающих документов продавца;
- **орган регистрации прав** вправе приостановить регистрацию (ст. 26 Закона № 218-ФЗ) или отказать в ней (ст. 27 Закона № 218-ФЗ), если возникнут сомнения в достоверности сведений; формально отсутствие у продавца копии договора с застройщиком таким основанием не является, но на практике при электронной подаче могут возникнуть технические сложности (см. п. 6.4);
- **при споре** (иск об оспаривании права, банкротство застройщика, претензии третьих лиц) отсутствие правоустанавливающего документа на руках существенно осложняет доказывание.

Обоснование. Ст. 18, 21, 26, 27 Закона № 218-ФЗ; ст. 549–558 ГК РФ; п. 52 Постановления Пленумов № 10/22.

Практический вывод. Позиция 2 не отменяет факта существования права, но описывает реальные процедурные барьеры, которые рациональнее устранить заранее — восстановив правоустанавливающий документ (раздел 5).

4.4. Итог по разделу 4

Запись в ЕГРН — **достаточное** основание для распоряжения квартирой правовым образом, но **недостаточно удобное** основание для прохождения процедур (нотариальное удостоверение, ипотека покупателя, судебный спор). Оптимальная стратегия — не выбирать одну из позиций, а использовать первую как основание для действий, а вторую — как перечень того, что нужно восстановить до сделки.

5. Чем восполнить отсутствие бумажного договора: законные способы

Способ 1. Получить у застройщика заверенную копию либо файл с электронной подписью

Наиболее прямой путь: обратиться в адрес застройщика с заявлением о выдаче копии договора и передаточного акта, а также — при наличии — файла электронного документа с .sig-подписью. Застройщик обязан предоставить документ, относящийся к клиенту (в том числе через личный кабинет в виде неизменяемого файла). Правовых препятствий нет; это договорное и клиентское взаимодействие.

Способ 2. Получить копию документа из реестрового дела Росреестра

Основание: ст. 62 Закона № 218-ФЗ — предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и копий документов, помещённых в реестровые дела. Правообладатель (и его законный представитель, а также представитель по нотариально удостоверенной доверенности) вправе запросить копию документа, на основании которого зарегистрировано право.

Это ключевой способ. Если ДДУ или ДКП регистрировался Росреестром, экземпляр договора хранится в реестровом деле. Заявление подаётся через МФЦ либо в электронной форме; в заявлении указывается кадастровый номер объекта и запрашивается копия правоустанавливающего документа. Полученная копия надлежащим образом заверяется органом регистрации прав и имеет доказательственное значение.

Способ 3. Нотариальное удостоверение равнозначности

Основание: ст. 103.9 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. Верховным Судом РФ 11.02.1993 № 4462-1) — удостоверение равнозначности документа на бумажном носителе электронному документу означает подтверждение тождественности содержания представленного нотариусу электронного документа содержанию изготовленного нотариусом документа на бумажном носителе; изготовленный нотариусом документ имеет ту же юридическую силу, что и электронный документ, равнозначность которому удостоверена. При этом представленный нотариусу электронный документ **должен быть подписан квалифицированной электронной подписью**, а принадлежность подписи заявителю должна быть проверена и подтверждена.

Порядок действий: сохранить электронный документ в исходном формате (не пересохранять, не «оптимизировать» PDF), представить его нотариусу вместе с файлом подписи; нотариус проверит УКЭП и изготовит бумажный экземпляр, юридически равный электронному.

Важное ограничение: если договор был подписан простой или неквалифицированной электронной подписью, этот механизм не работает — нотариус требует именно УКЭП. В таком случае используются способы 1, 2, 4, 5.

Способ 4. Зафиксировать доказательства и проверить подпись

- сохранить исходный файл и файлы подписи на нескольких носителях, сделать контрольную сумму;

- проверить подпись в сервисе проверки электронной подписи;
- сделать нотариально заверенную выписку из личного кабинета (обеспечение доказательств нотариусом) — если сервис может закрыться;
- запросить в личном кабинете историю операций и справку о полной оплате.

Правовое значение. В силу абз. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ электронный документ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю, является письменным доказательством (п. 1 ст. 162 ГК РФ прямо говорит о праве приводить письменные и другие доказательства).

Способ 5. Судебный путь (резервный)

Если ни один из способов не сработал (застройщик ликвидирован, сервис закрыт, реестровое дело утрачено):

- **иск о признании договора заключённым либо заявление об установлении факта, имеющего юридическое значение** (гл. 28 ГПК РФ) — применимость зависит от наличия спора о праве;
- **иск о признании права собственности** — по смыслу п. 59 Постановления Пленумов № 10/22: если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению при представлении истцом доказательств возникновения у него соответствующего права;
- дополнительно — ходатайство об истребовании доказательств у застройщика, в Росреестре, у оператора сервиса (ст. 57 ГПК РФ).

Практический вывод по разделу 5. Оптимальная последовательность: застройщик → реестровое дело → нотариус (при наличии УКЭП) → суд. В большинстве случаев вопрос закрывается на первом или втором шаге.

6. Документы и порядок регистрации при последующей продаже

6.1. Что понадобится для регистрации перехода права

1. Заявления продавца и покупателя о государственной регистрации перехода права (ст. 15 Закона № 218-ФЗ; п. 3 ст. 8.1 ГК РФ — запись в реестр вносится при наличии заявлений всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом; при нотариальной форме — по заявлению любой стороны).
2. Договор купли-продажи квартиры — **единый документ, подписанный обеими сторонами** (ст. 550 ГК РФ), в бумажной или электронной форме (п. 2 ст. 434 ГК РФ), содержащий все существенные условия: предмет (ст. 554

ГК РФ), цену (ст. 555 ГК РФ) и, поскольку отчуждается жилое помещение, перечень лиц, сохраняющих право пользования (ст. 558 ГК РФ).

3. Правоустанавливающий документ продавца — ДДУ с передаточным актом либо ДКП с застройщиком (для нотариуса — обязательно; для Росреестра при электронной подаче может потребоваться).
4. Выписка из ЕГРН (не является обязательным приложением, но часто запрашивается покупателем и его банком).
5. Документы, подтверждающие оплату (для налоговых и банковских целей).
6. Согласие супруга на отчуждение, если объект является общим имуществом супругов: **п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ** — для совершения сделки по распоряжению общим имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга.
7. Согласие залогодержателя при наличии ипотеки — **ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**.
8. Разрешение органа опеки и попечительства — если собственником является несовершеннолетний или подопечный (ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).
9. Доверенность — при подаче документов представителем, с нотариальным удостоверением (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ упоминает нотариально удостоверенную доверенность для целей внесения записи о возможности электронной регистрации).
10. Документ об оплате государственной пошлины: **подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ** — 2 000 рублей для физических лиц за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если иное не установлено НК РФ.

6.2. Когда нотариальное удостоверение обязательно

- отчуждение **доли** в праве общей собственности — **ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ**;
- сделки с участием несовершеннолетних/подопечных — в силу ст. 37 ГК РФ и ст. 21 Закона № 48-ФЗ (в части разрешительного порядка, а в ряде случаев и формы);
- если стороны сами договорились о нотариальной форме (п. 2 ст. 163 ГК РФ, п. 3 ст. 8.1 ГК РФ);
- отдельные конструкции (рента — ст. 584 ГК РФ).

При продаже целой квартиры совершеннолетним дееспособным собственником **нотариальное удостоверение не обязательно**, но нередко используется как способ снять вопросы к правоустанавливающим документам:

нотариус проверяет титул и «легализует» электронный договор через ст. 103.9 Основ законодательства РФ о нотариате.

6.3. Особенность электронной подачи: запись в ЕГРН по ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ

Правила внесения в ЕГРН записи о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью закреплены в **ст. 36.2 Федерального закона № 218-ФЗ (введена Федеральным законом от 07.07.2025 № 185-ФЗ)**. Согласно приведённым в них правилам, при представлении физическим лицом — правообладателем (либо его законным представителем, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности) соответствующего заявления запись вносится в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней; заявление может быть подано как в отношении всех принадлежащих лицу объектов, так и в отношении любого из них.

Практический смысл для заявителя. Если планируется электронная продажа (документы подаются в электронной форме и подписываются УКЭП сторон), целесообразно заранее подать заявление о внесении такой записи в ЕГРН. Если сделать это не удалось, безопасный вариант — **личная подача документов через МФЦ** либо сделка через нотариуса: тогда вопрос о записи в ЕГРН по ст. 36.2 снимается.

Оговорка. Порядок и основания приостановления государственной регистрации в случае отсутствия указанной записи определяются ст. 26 Закона № 218-ФЗ; окончательную проверку следует проводить по актуальной редакции закона, поскольку регулирование в этой части в 2025 году менялось.

6.4. Госпошлина и сроки

- Размер — 2 000 рублей с физического лица (подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ); обращаю внимание, что размер пошлины устанавливается законом и подлежит проверке на дату подачи.
- Срок осуществления государственной регистрации прав — по общему правилу ст. 16 Закона № 218-ФЗ (уточняется по актуальной редакции и способу подачи).

6.5. Форма нового договора купли-продажи

Новый договор с покупателем может быть заключён:

- **на бумаге** — единый документ, подписанный обеими сторонами (классический вариант);
- **в электронной форме** — единый электронный документ, подписанный УКЭП обеих сторон (п. 2 ст. 434 ГК РФ прямо допускает «один документ (в том числе электронный)»).

Важно: обмен электронными документами при продаже недвижимости недопустим — п. 2 ст. 434 ГК РФ допускает обмен как способ заключения договора общего характера, однако **ст. 550 ГК РФ для договора продажи недвижимости императивно требует единого документа**. Поэтому ни переписка в мессенджере, ни обмен сканами договора полноценной сделкой не являются.

Практический вывод по разделу 6. Для заявителя продажа технически ничем не отличается от продажи любой другой квартиры, за исключением двух моментов: (1) желательно иметь на руках правоустанавливающий документ, полученный способами раздела 5; (2) при электронной схеме расчётов следует заранее решить вопрос с записью в ЕГРН по ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ.

7. Сопутствующие риски и факторы, которые нельзя не учесть

7.1. Обременения и ипотека

Если квартира приобретена с использованием кредитных средств, в ЕГРН в пользу банка зарегистрирована ипотека в силу закона или в силу договора. Продажа возможна только с согласия залогодержателя (ст. 37 Федерального закона № 102-ФЗ) либо после полного погашения кредита и снятия обременения. Проверяется по разделу 3 выписки из ЕГРН.

7.2. Банкротство застройщика и оспаривание сделок

Если застройщик впоследствии будет признан банкротом, конкурсный управляющий вправе оспаривать сделки по основаниям ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)» (подозрительные сделки) в пределах одного года и трёх лет. Однако риск существенно ниже, если:

- оплата произведена полностью и по рыночной цене;
- объект фактически передан и право зарегистрировано;
- сделка не имеет признаков вывода активов.

Доказыванию в таком споре помогает полный пакет документов об оплате и о передаче объекта — ещё один аргумент в пользу восстановления документов.

7.3. Оспаривание самим заявителем

Если заявитель однажды сочтёт сделку для себя невыгодной и попытается сослаться на «отсутствие подписи», ему будут противопоставлены п. 3 ст. 432, п. 5 ст. 166 ГК РФ (эстоппель) и факт принятия исполнения и регистрации права. Позиция «без подписи договора нет» в этой конфигурации не работает.

7.4. Технологический риск

Онлайн-сервисы застройщиков закрываются, аккаунты блокируются, файлы утрачиваются. Это **главный практический риск**, а не правовой. Он снимается своевременным сохранением файла, файлов подписи, нотариальным обеспечением доказательств и получением копии из реестрового дела.

7.5. Налоговые последствия продажи

- **ст. 217.1 НК РФ** — освобождение от НДФЛ при владении объектом в течение минимального предельного срока (по общему правилу пять лет; три года — в случаях, перечисленных в п. 3 и п. 4 указанной статьи: наследство, дарение от члена семьи, приватизация, единственное жильё и др.). При приобретении в мае 2024 года продажа в ближайшие годы по общему правилу повлечёт НДФЛ.
- **ст. 220 НК РФ** — уменьшение налоговой базы на документально подтверждённые расходы на приобретение либо применение имущественного налогового вычета (в отношении квартиры — в установленном законом размере).
- Отдельно следует учитывать специфику исчисления срока владения для объектов, приобретённых по ДДУ; этот вопрос требует самостоятельной проверки на дату продажи.

7.6. Иные потенциальные препятствия

- наличие ареста или запрета на распоряжение (проверяется по выписке из ЕГРН);

- наличие зарегистрированных лиц, сохраняющих право пользования (ст. 558 ГК РФ требует указать их в договоре);
- приобретение объекта в совместную собственность супругов и отсутствие нотариального согласия.

8. Итоговые практические выводы

По версии А (у вас ДДУ, подписанный УКЭП, право собственности зарегистрировано)

Продажа возможна без ограничений. Достаточно распечатать договор, а ещё лучше — получить его заверенную копию: у застройщика либо из реестрового дела Росреестра (ст. 62 Закона № 218-ФЗ). При желании — удостоверить равнозначность у нотариуса (ст. 103.9 Основ законодательства РФ о нотариате).

По версии Б (ДКП с застройщиком, подписанный УКЭП)

Совершенно аналогично. Электронный единый документ полностью соответствует ст. 550 и п. 2 ст. 434 ГК РФ. Продажа возможна.

По версии В (договор подписан простой электронной подписью)

Продажа возможна. Право подтверждено ЕГРН (ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ). Правоустанавливающий документ восполняется копией из реестрового дела. Дополнительно сохраните доказательства исполнения сделки (оплата, передача объекта), поскольку в споре они будут подтверждать действительность сделки применительно к п. 3 ст. 432 и п. 5 ст. 166 ГК РФ.

По версии Г (подписи нет вообще, файл — сервисная выгрузка)

Продажа также возможна, но требует активных действий: восстановить правоустанавливающий документ (раздел 5). Отсутствие бумажного экземпляра не лишает права, но осложняет процедуры — нотариальное удостоверение, ипотеку покупателя, возможный судебный спор.

Универсальный алгоритм действий

1. Получить свежую выписку из ЕГРН, проверить вид права и наличие обременений.
2. Найти в файлах `.sig` / `.p7s`, проверить электронную подпись на файле, хранящемся в исходном виде.

3. Обратиться к застройщику за заверенной копией договора и передаточного акта.
4. Параллельно подать заявление о предоставлении копии документа из реестрового дела (ст. 62 Закона № 218-ФЗ).
5. При наличии УКЭП — удостоверить равнозначность электронного документа бумажному у нотариуса (ст. 103.9 Основ).
6. Если объект в ипотеке — согласовать с банком порядок снятия обременения (ст. 37 Закона № 102-ФЗ).
7. При рассмотрении электронной продажи — заранее подать заявление о внесении записи в ЕГРН по ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ либо подать документы лично через МФЦ.
8. Сформировать комплект для сделки: договор купли-продажи (единый документ, ст. 550 ГК РФ), заявления, согласие супруга при необходимости (п. 3 ст. 35 СК РФ), квитанция об уплате пошлины (подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).
9. Учесть налоговые последствия (ст. 217.1, 220 НК РФ) — при необходимости провести расчёт до подачи документов.

Главный вывод. Заявитель является собственником, и это подтверждается публичным реестром, запись в котором может быть оспорена только в судебном порядке (ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ, п. 52 Постановления Пленумов № 10/22). Электронный договор без собственноручных подписей — не «филькина грамота», а документ, юридическая сила которого зависит от наличия электронной подписи, но не от наличия бумаги. Квартиру продать можно; правильнее и безопаснее — сначала восстановить правоустанавливающий документ, а затем выходить на сделку.

9. Список использованных нормативных и судебных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 10, 131, 160, 162, 163, 166 (п. 5), 181 (п. 1), 196, 200, 209, 219, 223 (п. 2), 302, 309, 432 (п. 3), 434, 438 (п. 3), 492, 493.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 549, 550, 551, 554, 555, 556, 558, 584.
3. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 217.1, 220, подп. 22 п. 1 ст. 333.33.
4. Семейный кодекс РФ: п. 3 ст. 35.
5. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»: ст. 2, 5, 6, 9, 10, 11.

6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»: ч. 3 ст. 4, ст. 8.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 5 ст. 1, п. 2 ч. 2 ст. 14, ст. 15, 16, 18, 21, 26, 27, 36, 36.2, 42 (ч. 1), 62.
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 37.
9. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21.
10. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2.
11. Федеральный закон от 18.03.2019 № 34-ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую и статью 1124 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 07.07.2025 № 185-ФЗ (ст. 36.2 Федерального закона № 218-ФЗ в редакции данного закона).
13. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
14. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. Верховным Судом РФ 11.02.1993 № 4462-1): ст. 103.9.

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС 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. 52, 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.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: п. 2.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».
5. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013): п. 1.

Процессуальные нормы (для резервного сценария)

1. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 57, гл. 28.

Примечание о проверке актуальности. Ряд положений (размер государственной пошлины, порядок и сроки электронной подачи документов, порядок применения ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ, налоговые правила исчисления минимального срока владения применительно к ДДУ) подлежит проверке по редакциям, действующим на дату совершения конкретного юридически значимого действия. Настоящий разбор описывает правовые конструкции и алгоритм действий, а не заменяет собой проверку актуальных редакций нормативных актов применительно к дате сделки.

