

Зенков Александр Сергеевич
аспирант
Университет «Синергия»

ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: В статье рассматриваются особенности правового регулирования и проблемные вопросы совершения сделок с жилой недвижимостью в России. Автором справедливо отмечается специфика реализации объектов жилой недвижимости. Выявляются основные причины оспаривания сделок с жилыми помещениями. Автором рассматривается категория «добросовестность» при совершении сделок с жилой недвижимостью, а также изучается вопрос пробелов в законодательстве, связанных с реализацией жилой недвижимости с участием отдельных категорий граждан, в условиях современного развития рынка недвижимости и развития государства в целом, в том числе в смежных отраслях, оказывающих влияние на становление рынка жилой недвижимости, а также на правоприменение и правосудие по вопросам сделок продажи жилой недвижимости.

Ключевые слова: *жилая недвижимость, договор купли-продажи недвижимости, правовые проблемы, сделки с недвижимостью, добросовестный покупатель, оспоримые сделки, признание сделок недействительными, договор приватизации.*

Zenkov Alexander Sergeevich

graduate student

University «Synergy»

PROBLEM ISSUES IN COMPLETING TRANSACTIONS WITH RESIDENTIAL REAL ESTATE

***Abstract:** The article discusses the features of legal regulation and problematic issues of transactions with residential real estate in Russia. The author rightly notes the specifics of the sale of residential real estate. The main reasons for challenging transactions with residential premises are identified. The author examines the category of “good faith” when making transactions with residential real estate, and also studies the issue of gaps in legislation related to the sale of residential real estate with the participation of certain categories of citizens, in the conditions of modern development of the real estate market and the development of the state as a whole, including in related industries, influencing the development of the residential real estate market, as well as law enforcement and justice regarding transactions for the sale of residential real estate.*

***Key words:** residential real estate, real estate purchase and sale agreement, legal problems, real estate transactions, bona fide buyer, voidable transactions, invalidation of transactions, privatization agreement.*

На сегодняшний день рынок недвижимости развивается быстрыми темпами. Совершение сделок с недвижимостью нередко сопровождается значительным эмоциональным дискомфортом для обеих сторон, так как любая ошибка может привести к серьезным негативным последствиям, а сам рынок недвижимости предоставляет различные возможности для возникновения мошеннических схем. Сделки с жильем – это сделки, связанные с покупкой, продажей, арендой или обменом недвижимости. Сделки с жильем – это

процесс покупки, продажи, аренды или обмена недвижимости, включая квартиры, дома, коммерческие объекты и земельные участки [5]. Это важный и распространенный аспект на рынке недвижимости, который должен быть осуществлен в соответствии с действующим законодательством и под контролем юристов и специалистов в области недвижимости. Сделки с жильем могут сопровождаться сложностями и эмоциональным напряжением. Любая ошибка или неправильное понимание в ходе сделки может иметь серьезные последствия. Поэтому важно быть осведомленным и грамотно подходить к проведению сделки.

Правовое регулирование сделок с недвижимостью имеет большое значение для защиты прав и интересов сторон, а также обеспечения стабильности и надежности таких сделок. Правовое регулирование сделок с недвижимостью осуществляется на основе гражданского права и специального законодательства, которое регулирует отношения в области недвижимости. Сделка с недвижимостью – это договор между продавцом и покупателем о переходе права собственности на объект недвижимости, такой как квартира, дом, земельный участок и др.

Основными документами, регулирующими сделки с недвижимостью, являются Гражданский кодекс [1], Земельный кодекс [2], а также другие законы и нормативные акты. Правовое регулирование сделок с недвижимостью начинается с заключения договора купли-продажи. Согласно Гражданскому кодексу, договор должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Регистрация договора производится в органах Росреестра и является обязательным условием для признания договора действительным и обладания правом собственности на объект недвижимости. Одним из важных аспектов правового регулирования сделок с недвижимостью является проверка юридической чистоты объекта. Продавец должен предоставить покупателю все необходимые документы, подтверждающие его право собственности на объект, отсутствие обременений

и ограничений. Покупатель в свою очередь должен тщательно изучить эти документы и убедиться в том, что объект не имеет каких-либо проблемных моментов. В случае наличия каких-либо претензий или спорных вопросов, стороны должны их урегулировать до заключения договора. [6]

Правовое регулирование сделок с недвижимостью также предусматривает обязательное нотариальное удостоверение договора. Нотариус является независимым лицом, которое проверяет правильность подписания договора, наличие необходимых документов и согласие сторон на совершение сделки. Наличие нотариального удостоверения придает договору дополнительную юридическую силу и защищает интересы сторон. Кроме того, правовое регулирование сделок с недвижимостью предусматривает возможность оспаривания договора в судебном порядке. Если одна из сторон считает, что ее права нарушены или что договор был заключен с нарушением законодательства, она имеет право обратиться в суд и подтвердить свои претензии

В поисках актуальных проблем правовой регламентации, а также для устранения причин судебных споров, целесообразно исследовать юридическую природу договора купли-продажи жилых помещений и его особенности. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации от 26 января 1996 года № 14-ФЗ [1], продавец по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) обязуется передать земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество в собственность покупателя. При изучении заявленного исследования, особое внимание следует уделить жилому помещению, упомянутому в договоре. Согласно статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, существенным условием договора купли-продажи жилого помещения является его предмет, включая данные, определяющие недвижимое имущество, передаваемое по договору (в большинстве случаев достаточно указать кадастровый номер). [7]

Обычно в договоре также указываются другие сведения, позволяющие идентифицировать жилое помещение, а также отмечается ряд дополнительных условий, сопутствующих его передаче. Сегодня важным вопросом при совершении сделок с недвижимостью является недостаточное информирование продавцов о наличии обременения права на жилое помещение третьими лицами. После заключения сделки часто выясняется, что продавец не знал об этих обстоятельствах. Для уменьшения рисков законодательством было установлено правило включения в договор купли-продажи информации о праве пользования жилым помещением после его приобретения другими лицами, что позволяет определить права покупателя. Факторы, такие как семейное положение продавца и наличие детей, также играют роль в данном контексте. Признание договора незаключенным происходит из-за отсутствия указания в нем необходимой информации, что делает это условие крайне важным.

Практика показывает, что несмотря на явное предназначение условия, которое направлено на предотвращение мошенничества со стороны продавца и передачу недвижимости без согласия покупателя, данные о лицах, имеющих право пользования жильем после продажи, не отражаются в официальном реестре недвижимости. Вместе с тем, существующее законодательство устанавливает правила для получения бессрочного права пользования ранее приватизированным жилым помещением. При обнаружении факта наличия доли в жилом помещении, которая не была передана родителями своему ребенку, последний имеет право обжаловать сделку с соответствующим жилым помещением в суде или перед компетентными органами.

Пункт 3 ст. 302 ГК РФ предусматривает право собственника спорного имущества на истребование этого имущества у покупателя в случае, если это имущество было утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Таким образом,

добросовестность покупателя не дает гарантию защиты от признания сделки недействительной, а это значит, что риск приобретения спорного имущества и риск признания сделки недействительной остается реальным и даже имеет тенденцию к росту на рынке недвижимости. Сделки, которые могут быть оспорены и признаны недействительными, а также основания для признания сделок таковыми закреплены в ГК РФ [1]. На основании п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка считается недействительной по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). В силу п. 2 статьи оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия, а в случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права и охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Проанализировав судебную практику субъектов РФ, а также опираясь на мнения экспертов в области продажи недвижимости и принимая во внимание доктринальные положения, можно выделить основные причины, влекущие оспоримость сделок и признание их недействительными, в том числе с участием добросовестных приобретателей: приватизация жилья без участия несовершеннолетних; квартира получена в наследство; продавец признан банкротом; приобретение жилья с использованием материнского капитала; приобретение жилья с участием несовершеннолетних (дети в возрасте до 18 лет); в сделке участвует недееспособный продавец; продажу осуществляет пожилой продавец, или так называемые бабушкины сделки; продажа недвижимости по доверенности; отчуждение имущества, нажитого в браке, совместно нажитое имущество (ст. 34 СК РФ).

Однако стоит отметить, что данный перечень включает наиболее часто встречающиеся причины, но не является исчерпывающим. Наиболее

распространенными и, на первый взгляд, не привлекающими внимание покупателя как «подозрительные», однако являющимися наиболее сложными и не имеющими типичных решений при рассмотрении их в судах являются следующие группы сделок.

1. В продаваемом жилье имеется доля несовершеннолетнего. К таким сделкам можно отнести ситуации, которые стали отголоском далеких 90-х гг., когда появилась возможность получить жилье от государства в собственность посредством приватизации. И в случае, когда жилье было приватизировано без участия несовершеннолетних, а впоследствии такая квартира приобретена у взрослого собственника, то по достижении совершеннолетия член семьи, который не участвовал в приватизации, может обратиться в суд с иском об ущемлении своих прав. И в данном случае суд встанет на его сторону.

Согласно ст. 2 Закона Российской Федерации о приватизации граждане, которые имеют право пользования жилыми помещениями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, имеют право на их приобретение в общую собственность или в собственность одного лица, в том числе и несовершеннолетнего, если на это будет получено согласие всех лиц, имеющих право на получение такого жилища по закону.

Таким образом, закон изначально подчеркивает возможность участия в приватизации несовершеннолетних граждан. Учитывая, что государство разрабатывает механизмы, направленные на поддержку семей с детьми, и в 2006 г. был принят закон, предусматривающий возможность использования материнского капитала для улучшения жилищных условий ребенка как посредством приобретения жилья на данные средства, так и посредством погашения уже действующего ипотечного кредита, то в последнее время использование материнского капитала в приобретении квартиры стало широко распространенной практикой [10].

2. Квартира получена в наследство. Покупка объекта, полученного продавцом в наследство, – достаточно рискованное дело. Высока вероятность

того, что через определенное время появятся лица, ранее не заявившие свои права на наследство. Таковыми наследниками могут быть внебрачные дети, доказавшие свое родство, или иные родственники, не знавшие о смерти наследодателя (в том числе наследники первой очереди, как бы странно это ни звучало). Таким образом, если владелец квартиры, собственность которого возникла на основании свидетельства о наследстве, продал квартиру, а впоследствии объявился претендент на данное имущество, так называемый опоздавший или скрытый наследник, и заявил свои права на проданную квартиру, то суд по основаниям ст. 1155 ГК РФ [1] может восстановить пропущенный срок для принятия наследства и признать право собственности за «опоздавшим наследником». Таких случаев судебная практика насчитывает немало. Каждый случай индивидуален, устойчивой практику разрешения споров назвать нельзя, однако очевидно, что наследник, пропустивший срок по уважительным причинам, имеет все основания восстановить пропущенный срок и вернуть полагающееся ему имущество путем двусторонней реституции.

3. Недееспособность продавца. Не менее сложная ситуация, когда покупатель может остаться без квартиры, – это приобретение недвижимости у лица, признанного впоследствии судом недееспособным или ограниченным в дееспособности. Такая сделка признается ничтожной, т. е. незаконной. Такую сделку либо не регистрирует Росреестр, если факт недееспособности / ограничения дееспособности станет известным до момента регистрации, либо (даже в случае успешной регистрации сделки) человек, купивший квартиру у недееспособного лица, не сможет отстоять совершенную сделку в суде.

Именно поэтому данное обстоятельство заслуживает особого внимания для того, чтобы как законодатель, так и правоприменитель и судебные органы могли справляться с возникающими спорами и находить справедливые решения. Однако безусловным остается то, что прежде всего следует защищать права добросовестного участника сделки. А значит, пожелать законодателю разрабатывать законы и иные нормативные акты, достаточно

четко регулирующие правоотношения и их последствия, а суду при рассмотрении дел выявлять недобросовестную сторону и степень злоупотребления правом (как на стороне покупателя, так и на стороне продавца). И уже сегодня становится очевидным, что ГК РФ нуждается в корректировке критерия «добросовестности», уходя от понятия «добросовестный приобретатель» к понятию «добросовестная сторона сделки».

4. Неисполнение обязательств. Стороны сделки с жильем обязаны исполнять свои обязательства по договору в срок и в полном объеме. Неисполнение обязательств может привести к применению санкций, таких как штрафы или расторжение договора, а также к возникновению споров и правовых проблем.

5. Незнание законодательства. При осуществлении сделок с жильем важно знать основные положения гражданского права, касающиеся таких сделок. Незнание законодательства может привести к ненадлежащему оформлению документов, нарушению прав и обязанностей сторон, а также возникновению споров и юридических проблем. Избегая этих правовых ошибок и следуя положениям гражданского права, можно более безопасно и успешно совершать сделки с жильем [8].

В заключение можно сказать, что правовое регулирование сделок с недвижимостью имеет огромное значение для обеспечения законности и безопасности таких сделок. Чтобы избежать правовых ошибок, следует соблюдать все необходимые формальности при заключении договора, тщательно изучать документы на объект недвижимости, узнавать об ипотечной истории, правильно оценивать рыночную стоимость жилья и обращаться к надежным и компетентным специалистам: компетентным нотариусам и проверенным юристам.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.05.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 30.04.2024).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.01.2024).
3. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон «» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/>
4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон «» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/>.
5. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/>.
6. Гапеев Д.Е., Клычников В.М. К вопросу анализа изменений законодательства в сфере защиты прав добросовестного приобретателя // Вестник Академии управления и производства. – 2021. – №1. – С. 141 – 150.
7. Жилина С.А. Проблемы защиты добросовестного приобретателя // V Международный Форум цивилистов. Сборник научных статей международной научно-практической конференции. – 2022. – С. 271 – 274.
8. Убушаева С.Б. Проблемы защиты добросовестного приобретателя при отчуждении ему вещи неуправомоченным лицом // Актуальные проблемы

современного права: соотношение публичных и частных начал. Сборник научно-практических статей V международной научно-практической конференции (симпозиума). – 2021. – С. 286 – 290.

9. Чеснокова С.А. Защита прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества // Аллея науки. – 2021. – №6 (57). – С. 670 – 673.

10. Супряга Ж.В. Сделки с недвижимостью в 2024 году. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.dvitex.ru/poleznoe/nedvizhimost/sdelki-s-nedvizhimostyu/sdelki-snedvizhimostyu-v-year-godu/>.