

## ПРАВОВЫЕ ОШИБКИ, ПРИ СОВЕРШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ СДЕЛОК: АНАЛИЗ НОРМ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Г.М. Минигалеева, студент

Е.Н. Баширина, канд. полит. наук, доцент

Уфимский университет науки и технологий  
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-1-3-197-201

**Аннотация.** Правовое регулирование сделок с недвижимостью имеет огромное значение для обеспечения законности и безопасности таких сделок. В данной статье рассмотрим некоторые типичные правовые ошибки, которых следует избегать при сделках с жильем такие как: не соблюдение формальностей при заключении договора купли-продажи. Согласно Гражданскому кодексу, договор купли-продажи недвижимости должен быть заключен в письменной форме. Невнимательное изучение документов на объект недвижимости. Неправильная оценка рыночной стоимости жилья. Недооценка или переплата за жилье может привести к непропорциональным финансовым потерям. 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 надежному и компетентному нотариусу.

**Ключевые слова:** сделки с жильем, правовое регулирование, купли-продажа, имущество, аренда.

В нашей стране 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 недвижимостью.

Сделки с жильем – это процесс покупки, продажи, аренды или обмена недвижимостью, включая квартиры, дома, коммерческие объекты и земельные участки. 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 се-

рьезные последствия. Поэтому важно быть осведомленным и грамотно подходить к проведению сделки.

В процессе сделки с жильем могут участвовать различные стороны, такие как покупатель, продавец, арендодатель, арендатор и представители банков или нотариусов. Каждая сторона имеет свои интересы и требования, и главная цель – достичь взаимовыгодного соглашения и обеспечить юридическую и финансовую безопасность для всех участников.

Виды сделок с жильем:

1. Покупка недвижимости: покупка квартиры, дома или другого вида недвижимости. Включает в себя оформление договора купли-продажи и переоформление прав собственности.

2. Продажа недвижимости: продажа квартиры, дома или другого вида недвижимости. Также включает оформление договора купли-продажи и переоформление прав собственности.

3. Аренда жилой недвижимости: сдача квартиры или дома в аренду на определенный срок. Включает в себя заключение договора аренды и оплату арендной платы.

4. Аренда коммерческой недвижимости: сдача офисных помещений, магазинов, складов и другого типа коммерческой недвижимости в аренду. Также включает заключение договора аренды и оплату арендной платы.

5. Обмен жилой недвижимостью: обмен одного объекта недвижимости на другой с одним или несколькими собственниками.

6. Ипотечные сделки: приобретение недвижимости с использованием кредитных средств банка под залог имущества. Включает в себя заключение договора ипотеки и выплату кредита в течение заданного срока.

7. Пожизненная рента: сделка, при которой владелец недвижимости продает ее и получает выплаты постоянного дохода на протяжении своей жизни. После его смерти собственность переходит к покупателю.

Это лишь некоторые из видов сделок с жильем. Каждая сделка может иметь свои особенности, в зависимости от страны и региона, где она осуществляется.

«Кроме того, сделки купли-продажи недвижимости имеют следующие разновидности» [4].

«Свободная или прямая (чистая) продажа (сделка купли-продажи объекта, не связанная с другими сделками)» [4].

«Альтернативная сделка (цепочка зависимых сделок, когда продавец намерен не только продать свой объект недвижимости, но и приобрести для себя альтернативную недвижимость, при этом цепочка сделок может быть короткой: Продавец – Покупатель – Продавец Объекта 2 – Покупатель Объекта 2, а может быть длинной, когда следующая сделка также с альтернативой)» [4].

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 недви-

жимости, такой как квартира, дом, земельный участок и др. Основными документами, регулирующими сделки с недвижимостью, являются Гражданский кодекс, Земельный кодекс, 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.

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. Решение суда является обязательным для исполне-

ния и может повлечь за собой изменение или расторжение договора.

Одним из аспектов правового регулирования сделок с недвижимостью является также обеспечение права третьих лиц на оспаривание сделок. Если третье лицо считает, что его права или законные интересы нарушены в результате сделки с недвижимостью, оно также имеет право обратиться в суд и подтвердить свои претензии. В этом случае суд может изменить или отменить сделку, если будет установлено, что она противоречит закону или нарушает права третьих лиц.

Таким образом, правовое регулирование сделок с недвижимостью является важным инструментом для защиты прав и интересов сторон и обеспечения стабильности и надежности таких сделок. Заключая сделку с недвижимостью, стороны должны тщательно изучить все юридические аспекты и обеспечить соблюдение всех требований закона. В случае нарушения прав или возникновения спорных вопросов, стороны имеют право обратиться в суд и защитить свои законные интересы.

Основные нормы, регулирующие такие сделки, включают в себя:

1. Гражданский кодекс РФ содержит общие правила относительно владения, использования и распоряжения недвижимостью. В этом кодексе также урегулированы основные виды сделок с недвижимостью, такие как купля-продажа, дарение, мены и долевое строительство.

2. Земельный кодекс: данный кодекс регулирует отношения, связанные с землей. В нем содержатся нормы о праве собственности на землю, аренде земли и получении разрешений на строительство недвижимости [5].

3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [2]: данный закон определяет правила государственной регистрации прав на недвижимость, а также процедуру регистрации сделок с недвижимостью.

4. Федеральный закон «О защите прав потребителей»: данный закон устанавливает правила защиты прав потребителей, включая правила сделок с недвижимостью,

например, в отношении строительства и продажи жилых помещений.

5. Законы о защите прав инвесторов: некоторые регионы и страны также могут иметь специальные законы, регулирующие сделки с недвижимостью с учетом особенностей инвестиционной деятельности.

Это лишь некоторые основные законы, регулирующие сделки с недвижимостью. Очень важно обратиться к квалифицированному юристу или нотариусу для получения конкретной правовой консультации и рекомендаций в зависимости от конкретной ситуации и страны.

Сделки с жильем подчиняются положениям гражданского права, и существует несколько правовых ошибок, которых следует избегать при их осуществлении:

1. Недостаточное оформление договора. Договор купли-продажи, аренды или другой сделки с жилым помещением должен быть оформлен в письменной форме и содержать все существенные условия сделки, такие как стоимость, сроки, права и обязанности сторон. Недостаточное или некорректное оформление договора может привести к его недействительности или возникновению споров в будущем.

2. Нарушение правил перехода права собственности. Переход права собственности на жилое помещение должен быть осуществлен в соответствии с законом, например, через государственную регистрацию права собственности в Росреестре. Нарушение правил перехода права собственности может привести к его недействительности или проблемам с его признанием со стороны третьих лиц.

3. Нарушение правил оказания и получения информации. Закон предусматривает обязанность продавца или арендодателя предоставить покупателю или арендатору полную и достоверную информацию о состоянии жилого помещения, его долгах, претензиях и других обстоятельствах, которые могут иметь значение для заключения сделки. Нарушение правил оказания и получения информации может привести к ответственности сторон или проблемам в будущем.

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.

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 надежному и компетентному нотариусу.

#### **Библиографический список**

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.01.2024).

2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.01.2024).

3. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 31.01.2024).

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

5. 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).

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 25 февраля 2022 г. № 20-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.01.2024).

---

**LEGAL ERRORS THAT SHOULD BE AVOIDED IN HOUSING TRANSACTIONS:  
PROVISIONS OF CIVIL LAW**

**G.M. Minigaleeva**, *Student*

**E.N. Bashirina**, *Candidate of Political Sciences, Associate Professor*

**Ufa University of Science and Technology**

**(Russia, Ufa)**

***Abstract.** The legal regulation of real estate transactions is of great importance to ensure the legality and security of such transactions. In this article, we will consider some typical legal mistakes that should be avoided in housing transactions, such as: failure to comply with formalities when concluding a purchase and sale agreement. According to the Civil Code, a real estate purchase and sale agreement must be concluded in writing. Inattentive examination of documents for a real estate object. Incorrect assessment of the market value of housing. Underestimating or overpaying for housing can lead to undue financial losses. To avoid legal mistakes, you should follow all the necessary formalities when concluding a contract, carefully study the documents for the property, learn about the mortgage history, correctly assess the market value of housing and contact a reliable and competent notary.*

***Keywords:** housing transactions, legal regulation, purchase and sale, property, rent.*