Александр Маклер
Проблемы рынка недвижимости в России

Александр Германович Маклер

Проблемы рынка недвижимости в России

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=72288820
SelfPub; 2025

Аннотация

Книга посвящена анализу проблем рынка недвижимости с учётом юридических и финансовых аспектов. В ней рассматриваются изменения в законодательстве, влияющие на рынок, вопросы защиты прав участников сделок, динамика цен на недвижимость, ставки по ипотеке, инвестиционная привлекательность недвижимости и её влияние на экономику.

Читатели познакомятся с юридическими категориями, такими как правовое регулирование сделок с недвижимостью, ответственность сторон, разрешение споров и защита прав потребителей. Также в книге представлены финансовые категории, включая анализ инвестиционных стратегий, оценку рисков и прогнозирование тенденций на рынке недвижимости.

Издание будет полезно как профессионалам в сфере недвижимости, так и частным инвесторам и покупателям, стремящимся лучше понять механизмы рынка и принять взвешенные решения.

Содержание

Введение 4
Глава 1 12
Рынок недвижимости 12
Глава 2 19
Сравнительный анализ приобретения жилой недвижимости за рубежом 19
Глава 3 28
Правовые аспекты оспаривания сделок купли-продажи жилой недвижимости и признания их недействительными 28
Конец ознакомительного фрагмента. 36

Александр Маклер
Проблемы рынка недвижимости в России

Введение

Проблемы рынка недвижимости в 2025 году связаны с различными факторами, включая динамику цен и доступности жилья, проблемы с ипотекой и законодательные изменения. Рассмотрим ключевые аспекты с юридической и финансовой точек зрения.

Цены и доступность жилья

Рост цен на первичное жильё

Юридические аспекты:

– застройщики могут столкнуться с увеличением стоимости земельных участков и строительных материалов. Это требует более тщательного юридического сопровождения сделок и проверки документов, а также разработки новых нормативных актов для регулирования ценообразования;

– введение новых экологических и строительных стандартов может увеличить затраты на соблюдение нормативов, что также влияет на конечную стоимость жилья.

Финансовые аспекты:

– увеличение себестоимости строительства приводит к росту цен на жильё. Это снижает покупательскую способность населения, особенно в условиях экономической нестабильности

– рост цен на первичное жильё может стимулировать рост цен на вторичном рынке, что делает его менее доступным для многих покупателей.

Снижение спроса

Юридические аспекты:

– из-за экономической нестабильности и роста цен многие покупатели откладывают сделки. Это может привести к увеличению числа судебных споров по договорам купли-продажи, а также к росту числа сделок с использованием схем долевого участия с непроверенными застройщиками;

– введение новых правовых механизмов для защиты прав покупателей может увеличить сроки оформления сделок и повысить затраты на юридические услуги.

Финансовые аспекты:

– снижение спроса влияет на доходы застройщиков и банков. Это может привести к пересмотру условий ипотечных программ, увеличению рисков для инвесторов и снижению ликвидности на рынке;

– в условиях снижения спроса застройщики могут быть вынуждены снижать цены, что может привести к финансовым потерям и сокращению числа новых проектов.

Дефицит предложения

Юридические аспекты:

– дефицит новых проектов требует более тщательного контроля со стороны государственных органов и соблюдения строгих требований к качеству строительства. Это может привести к увеличению сроков реализации проектов и росту числа административных барьеров для застройщиков;

– введение новых регуляторных норм для защиты прав граждан на доступное жильё может привести к увеличению затрат на строительство и снижению рентабельности проектов.

Финансовые аспекты:

– недостаток предложения приводит к росту цен, что может вызвать дисбаланс на рынке и стимулировать рост инфляции. Это также может привести к увеличению волатильности цен и снижению ликвидности на вторичном рынке;

– застройщики могут быть вынуждены привлекать дополнительные финансовые ресурсы, что может привести к увеличению долговой нагрузки и рискам для инвесторов.

Ипотека

Высокие ставки

Юридические аспекты:

– высокие ставки делают ипотеку менее доступной для многих заёмщиков. Это может привести к росту числа неплатежей, увеличению судебных разбирательств и необходимости разработки новых механизмов для взыскания долгов;

– введение новых правовых норм для защиты заёмщиков от высоких ставок может привести к увеличению административных расходов для банков и снижению их прибыльности.

Финансовые аспекты:

– высокие ставки снижают спрос на ипотечные кредиты. Это негативно сказывается на доходах банков и может привести к пересмотру их кредитных политик и увеличению рисков для инвесторов;

– рост ставок может стимулировать рост просроченной задолженности, что увеличивает финансовые риски для банков и может привести к снижению их капитализации.

Сокращение объёмов выдачи ипотек

Юридические аспекты:

– снижение объёмов выдачи ипотеки требует более тщательного анализа рисков и разработки новых правовых механизмов для защиты интересов заёмщиков. Это может привести к увеличению сроков оформления сделок и росту затрат на юридические услуги;

– введение обязательного страхования ипотечных кредитов может увеличить финансовые нагрузки на заёмщиков и стимулировать развитие теневого рынка ипотеки.

финансовые аспекты:

– уменьшение объёмов выдачи ипотеки может привести к снижению ликвидности на рынке недвижимости и увеличению волатильности цен. Это также может негативно ска-

заться на доходах банков и стимулировать их к поиску новых источников дохода;

– банки могут быть вынуждены пересматривать свои кредитные политики, что может привести к ужесточению условий выдачи ипотеки и снижению её доступности для населения.

Рост доли просроченной задолженности

Юридические аспекты:

– рост просроченной задолженности увеличивает количество судебных разбирательств и требует разработки новых механизмов взыскания долгов. Это может привести к увеличению затрат на юридические услуги и судебные издержки;

– введение новых правовых норм для защиты интересов кредиторов может стимулировать развитие коллекторских агентств и увеличение числа случаев недобросовестного взыскания долгов.

Финансовые аспекты:

– увеличение просроченной задолженности негативно влияет на финансовые показатели банков и может привести к снижению их капитализации. Это также может стимулировать рост стоимости заёмных средств для населения и бизнеса;

– банки могут быть вынуждены увеличивать резервы на возможные потери по кредитам, что может привести к снижению их рентабельности и необходимости поиска новых источников финансирования.

Законодательные изменения

Введение ипотечного стандарта

Юридические аспекты:

– новые стандарты требуют более тщательной юридической проверки документов и соблюдения строгих процедур, что может увеличить сроки оформления сделок и затраты на юридические услуги;

– разработка новых нормативных актов для регулирования ипотечного рынка может привести к увеличению бюрократических барьеров и снижению эффективности правоприменительной практики.

Финансовые аспекты:

– стандарты могут привести к снижению рисков для банков и заёмщиков. Однако это также может ограничить доступность ипотеки для некоторых категорий граждан и стимулировать рост стоимости ипотечных кредитов;

– введение обязательных стандартов для оценки кредитоспособности заёмщиков может привести к увеличению затрат на оценку и снижению числа одобренных заявок.

Обязательная регистрация индивидуальных домов и хозпостроек

Юридические аспекты:

– введение обязательной регистрации требует разработки новых нормативных актов и процедур, что может усложнить процесс оформления прав на недвижимость и увеличить сроки регистрации;

– отсутствие чёткой правовой базы для регистрации может привести к росту числа судебных споров и увеличению затрат на юридическое сопровождение сделок.

Финансовые аспекты:

– регистрация домов и построек может увеличить затраты на их строительство и обслуживание. Это может привести к росту стоимости жилья и снижению его доступности для населения;

– введение обязательной регистрации может стимулировать развитие рынка профессиональных услуг по оформлению недвижимости, что увеличит доходы компаний, занимающихся регистрацией и сопровождением сделок.

Прогрессивная налоговая шкала

Юридические аспекты:

– изменения в налоговом законодательстве требуют разработки новых механизмов администрирования и контроля за соблюдением налоговых обязательств. Это может привести к увеличению числа проверок и росту затрат на налоговое администрирование;

– введение прогрессивной шкалы может стимулировать развитие схем налоговой оптимизации, что может привести к увеличению числа налоговых правонарушений и увеличению затрат на борьбу с ними.

Финансовые аспекты:

– прогрессивная шкала может стимулировать более рациональное использование недвижимости и снизить налоговую

нагрузку на малоимущие слои населения. Однако это также может привести к снижению доходов бюджета и необходимости поиска новых источников финансирования.

– введение прогрессивной шкалы может стимулировать рост цен на недвижимость, что может привести к снижению её доступности для многих граждан и увеличению волатильности на рынке.

Глава 1

Рынок недвижимости

В данной главе представлен сравнительно-правовой анализ современных тенденций развития рынка недвижимости, целью которого является выявление факторов, оказывающих влияние на его функционирование. Одним из ключевых аспектов, имеющих огромное значение для экономики страны и благосостояния общества, являются правовые инструменты, выполняющие комплексные функции по реализации и защите недвижимого имущества.

Исследование направлено на изучение путей удовлетворения жилищных и коммерческих потребностей населения, а также на повышение уровня цивилизованности рынка недвижимости и совершенствование комплекса правовых механизмов. Сфера недвижимости играет ключевую роль в формировании цивилизованного общества, экономики и государства.

В рамках исследования были сделаны выводы о необходимости формирования рычагов правового регулирования рынка недвижимости, с особым акцентом на его социальную значимость. По результатам анализа рынка были сформулированы выводы и предложены различные методы его совер-

шенствования.

Рынок недвижимости занимает особое место в экономической системе Российской Федерации. С каждым годом он продолжает активно развиваться и расти, привлекая всё больше людей и компаний, которые участвуют в операциях с недвижимостью.

За последнее время произошли значительные изменения в различных сегментах рынка: правовом, инвестиционном, финансовом и потребительском. Увеличились гарантии защиты прав участников рынка, а также были внесены изменения в налоговое законодательство и правовое регулирование сферы недвижимости.

Рынок недвижимости включает разнообразные сегменты: от жилой и офисной до производственной и торговой недвижимости, а также основные фонды. Он имеет значительные объемы и положительную динамику роста, что делает его привлекательным для потребителя. Структура объектов недвижимости делятся на различные квалификации и взаимодействия субъектов рынка недвижимости.

Рынок недвижимости – это система экономических отношений, связанная с созданием, эксплуатацией и оборотом недвижимости.

Участники рынка недвижимости представляют собой группы покупателей, продавцов, государственных органов и предпринимательский сегмент.

Покупатели и продавцы – физические и юридические ли-

ца, реализующие и покупающие объекты недвижимости.

Государственные органы – Росреестр, нотариусы, БТИ, кадастровая палата, МФЦ и т.д.

Предпринимательский сегмент – инвесторы, кредитно-финансовые компании, производители, строительные компании, подрядчики, логистика, управляющие компании, эксплуатирующие компании и посреднические компании.

Объекты недвижимости – это уникальные и неподвижные объекты, поэтому их цена зависит от местоположения. На рынке недвижимости есть ограниченное количество продавцов и покупателей, низкая эластичность предложения и изменчивый спрос. Оформление сделок с недвижимостью связано с большим количеством регистрационных действий и юридическими сложностями, а также с государственным регулированием, законодательными нормами и зонированием территорий. Законодательное определение недвижимости на рынке недвижимости (ст. 130 ГК РФ) включает в себя различные виды имущества, исключительно земля и всё, что невозможно переместить.

Классификация рынков недвижимости:

– структура рынка недвижимости (товар, участники рынка недвижимости, инвестиции, законодательные нормы);

– субъекты рынка недвижимости (законодательные и исполнительные органы, различные профессиональные категории участников, а также потребители и пользователи объектов недвижимости);

– объекты рынка недвижимости (земельные участки, здания, помещения, сооружения и др.);

– локация объектов и субъектов рынка недвижимости (национальный, региональный, городской, сельский и т. д.);

– торговый оборот объектов недвижимости (распоряжение, владение, пользование объектов недвижимости);

– возникновение объектов недвижимости (регистрация права собственности на объекты недвижимости);

– форма собственности объектов недвижимости (частная, общественная, смешанная).

Современный рынок недвижимости в России развивается в условиях кризисов, которые влияют на инвестиционную привлекательность разных видов недвижимости. При этом потребительская способность вторичного жилья в 2023-2024 резко снизился в Москве, на упадок повлиял рост цен и высокая ипотечная ставка, несмотря на это цены за квадратный метр продолжают увеличиваться. По данным сайта Циан, Авито, ДомКлик, в 2023 году цены недвижимость в Москве выросли в среднем почти на 11%, составила 306,8 тыс. рублей. Квадратный метр типового жилья стоил 255,1 тыс. рублей, улучшенного качества – 310,4 тыс. рублей, элитного – 516,7 тыс. рублей.

В 90-х годах рынок недвижимости переживал различные кризисы. С 1990 по 1998 год он активно рос, но затем, после дефолта, наступил период стагнации.

Следующий кризис разразился в 2008 году, и его причи-

ной стало уже не внутреннее состояние экономики, а мировой финансовый кризис, который негативно отразился на российском рынке недвижимости. Однако в течение года рынок восстановился.

Политический кризис 2014 года стал причиной нового цикла спада на рынке недвижимости. В 2016 году начался процесс восстановления, который продолжался до 2019 года. Затем последовало резкое падение, сначала из-за падения курса рубля, а с 2022 года и по сегодняшний день – из-за санкций и СВО.

Покупательская способность недвижимости после введение санкций упала у россиян в Болгарии, Испании, Греции и Франции. Географический спрос на недвижимость за рубежом поменял курс в сторону ОАЭ и Турции, а также проявился активно к недвижимости Таиланда.

Проблемы рынка недвижимости:

– Избыток квадратных метров. Если рассмотреть рынок недвижимости в Германии, то можно увидеть, что в этой стране не бывает лишних квадратных метров. Когда цены растут, объекты быстро раскупаются, а законодательство предлагает различные инструменты для эффективного сбыта жилья, включая разнообразные кредитные продукты.

В то же время испанский рынок недвижимости уже долгое время находится в состоянии стагнации из-за переизбытка жилья. В России рынок недвижимости также подвержен циклам, но если он достигнет уровня, аналогичного испан-

скому, это может существенно повлиять на экономику страны.

Ипотечные продукты. Высокие темпы инфляции могут привести к серьезным экономическим проблемам и вызвать отток инвестиционных средств. Ипотечные продукты, наряду с дисконтами от застройщиков, формируют рынок недвижимости особым образом, в интересах определённых групп. Это препятствует свободному формированию ценовой политики и созданию благоприятных условий для жизни населения.

Защита участников рынка недвижимости. Недобросовестность участников рынка, отсутствие этических норм и неурегулированность поведения специалистов создают препятствия для развития рынка.

Развитие рынка недвижимости требует решения ряда проблем, в частности, разработки специального закона, регулирующего деятельность посредников, особенно риелторов.

В последнее время наблюдается активный рост спроса на услуги риелторских компаний в сфере недвижимости. Согласно статистике, предоставленной платформой онлайн-рекрутинга HeadHunter, количество запросов на специалистов в 2024 году выросло на 10% по сравнению с 2023 годом. Также, согласно данным платформы SuperJob, спрос увеличился на 19% за тот же период.

Ранее были отклонены несколько законопроектов, на-

правленных на развитие риелторской деятельности, однако, по мнению автора, это было сделано правильно. Это связано с тем, что система саморегулирования в России демонстрирует неплохие результаты, но при этом риелторская деятельность должна быть строго регламентирована законодательством.

Лучшим решением в данной ситуации было бы выделение отдельной главы в Жилищном кодексе, посвященной рынку недвижимости. Необходимо разработать ряд правил для участников рынка, которые свяжут риелторскую деятельность в единую систему. Это позволит наделить риелторов не только юридическими полномочиями, но и более широким спектром возможностей в решении вопросов, касающихся строительства недвижимости на региональном и местном уровнях, а также в регулировании и развитии ипотечных продуктов[1].

[1] Маклер, А. Г. Правовое регулирование рынка недвижимости: сравнительно-правовой анализ / А. Г. Маклер // Российская экономика: поиск альтернативных векторов развития в достижении национальных целей : Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, Москва, 29 ноября 2024 года. – Москва: Московский университет им. С.Ю. Витте, 2024. – С. 193-199. – EDN VSYKLW.

Глава 2

Сравнительный анализ приобретения жилой недвижимости за рубежом

В этой главе автором дан обзор возможностей приобретения жилой недвижимости за границей. Целью данного научного исследования является изучение развития рынка недвижимости и правовых инструментов, необходимых для регулирования сделок с недвижимостью между странами.

Проблемы на рынке недвижимости создают благоприятные условия для внедрения механизмов правового регулирования, которые будут выполнять комплексные функции по реализации и защите недвижимого имущества между государствами.

В этой главе делаются выводы о целесообразности создания таких механизмов в рыночном пространстве оборота недвижимого имущества за границей, а также подчеркивается их социальная значимость.

В современном мире рынок недвижимости представляет собой один из самых динамичных и надёжных, но в то же время и самых рискованных секторов. Особенно это касается стран, не всегда расположенных к России с дружествен-

ным настроем. До введения санкций граждане РФ активно приобретали недвижимость за границей как для личного пользования, так и для инвестиций. Некоторые из них покупали объекты с целью последующей перепродажи или долгосрочной аренды. Процесс покупки недвижимости за границей включает в себя несколько ключевых этапов, одним из которых является подготовка и перевод необходимых для совершения сделки с недвижимым имуществом документов. Важно подчеркнуть, что не существует единого перечня документов, поскольку его состав может варьироваться в зависимости от различных условий: статуса сторон, гражданства, страны нахождения недвижимого имущества и его назначения. Даже в пределах одной страны разные нотариусы и банки могут предъявлять различные требования к документам. Граждане РФ нечасто покупают недвижимость за границей и сталкивается с особыми сложностями в рамках законодательства по реализации объектов недвижимости в других странах. Где реализация осуществляется в соответствии с законодательством той страны, где находится недвижимое имущество.

В настоящее время в мире нет единой системы организации сделок с недвижимостью, но в разных странах используются схожие механизмы. Как в России, так и за ее пределами, на рынке недвижимости работают разнообразные специалисты, ведомства и компании, занимающиеся оформлением сделок с недвижимостью. В России сделки с недвижимо-

стью проходят в определённом порядке: заключается договор купли-продажи, осуществляются расчёты, квартиры передаются, а затем регистрируется переход права собственности на недвижимость. В зарубежных странах процесс в целом похож на российский, но есть и некоторые отличия. Заключение договора купли-продажи недвижимости происходит в несколько этапов, в которых участвуют различные участники рынка: государственные органы, нотариусы, юристы, риелторы и другие специалисты. В России не регистрируется сама сделка с недвижимостью, а лишь переход права собственности на нее.

В некоторых странах, например, в Болгарии, регистрацией сделки занимается нотариус. Однако в Болгарии для проведения операции обязательно нужно открыть местный банковский счёт. Если же сделка проводится между двумя государствами, например, когда одна квартира находится в Турции, а другая – в Москве, то можно воспользоваться российским счетом. В Греции также не требуется открывать счет в стране, где находится недвижимость. В Венгрии ситуация немного иная: сделки проще проводить через адвокатские счета или, в крайнем случае, открыть венгерский счет. В Финляндии, как и в Испании, нужно открывать местный счет. При этом придется заплатить налог в размере 10% с каждой стороны сделки. Каждый объект проверяется нотариусом, который обязан провести анализ рыночной стоимости. Если заявленная стоимость в договоре купли-продажи

существенно отличается от рыночной, сделку не зарегистрируют. В Германии и Франции нотариусы несут юридическую ответственность за законность сделки с недвижимостью. Согласно Германскому гражданскому уложению, вступившему в силу 1 января 1900 года и действующему до сих пор, к форме договора купли-продажи недвижимости установлены специальные требования. Такой договор должен быть совершён в письменной форме с нотариальным заверением и занесен в поземельную книгу. В Германии действует такая же юридическая конструкция, которая у нас работала до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В Японии нотариальная форма сделки применяется в обязательном порядке, но не ко всем видам договора. С участием нотариуса подлежат удостоверению договоры: выделение доли из общей долевой собственности, договор дарения, договор аренды здания, договор земельного участка, договор залога. Одним из ключевых аспектов в процессе приобретения или продажи недвижимости является оформление доверенности. Если доверенность выдана в стране, отличной от той, где находится недвижимость, ее необходимо апостилировать, чтобы придать документу международный статус и обеспечить его легализацию в требуемом государстве. В ходе подготовки и заключения сделки покупатель должен подготовить множество документов, включая переводы и заверения. При совершении операций с недвижимостью за гра-

ницей продавец обязан предоставить справки о составе объекта и заключения о его техническом состоянии.

Как правило, перевод документов необходим для следующих целей:

1. Открытие банковского счета. Поскольку покупка недвижимости связана с крупными суммами, зачастую невозможно напрямую перевести средства со счёта покупателя в одной стране на счёт продавца в другой. В некоторых случаях это просто невозможно, а в других может привести к задержкам и дополнительным налоговым рискам для продавца, что может стать причиной срыва сделки. Поэтому покупателю часто приходится открывать банковский счёт в стране, где он приобретает недвижимость. Для открытия банковского счета обычно требуются:

– паспорт покупателя. Могут также запросить информацию о других гражданствах и ВНЖ, если таковые имеются;

– выписки с банковских счетов. Обычно за три месяца, но иногда и за более длительный период;

– подтверждение места проживания. Например, справки об оплате коммунальных услуг. Необязательно предоставлять все справки, обычно требуется одна или две: счёт за телефон, квитанция за электричество или другие. Если в таких квитанциях много страниц, нет необходимости переводить их все. Достаточно перевести только те страницы, на которых указаны адрес и личные данные покупателя, а детализацию звонков можно оставить без перевода;

– документы, подтверждающие уплату налогов за последний налоговый год;

– если покупатель является индивидуальным предпринимателем или собственником компании, обычно также необходимо предоставить соответствующие регистрационные документы;

– документы о семье: свидетельство о заключении брака, документы на супруга и детей. Оригиналы этих документов не требуют апостиля. Сначала их переводят и нотариально заверяют, а затем апостиль ставят на заверенный перевод. После открытия счёта для принятия денег на него для покупки недвижимости большинство банков требуют дополнительно подтвердить происхождение средств. Если покупка осуществляется за счёт средств, полученных от продажи недвижимости, доли в бизнесе или другой крупной сделки, для подтверждения необходимо представить соответствующий договор. Независимо от налоговых документов, поданных на этапе открытия счета, могут дополнительно потребоваться подтверждающие документы об уплате налогов на доход от продажи недвижимости или доли.

Оформление договора купли-продажи. Перевод договора для заключения сделки купли-продажи часто осуществляется в несколько этапов. Иногда перед заключением самого договора подписывается декларация о намерениях и предварительных договоренностях. Затем подготавливается и подписывается сам договор. В соответствии с общими положени-

ями гражданского законодательства, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется с обоюдного согласия. Эта норма закреплена в статье 253 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и статье 35 Семейного кодекса Российской Федерации (СК РФ).

Некоторые авторы предлагают выделить особые отношения, касающиеся управления общим имуществом супругов. Это подразумевает, что у супругов есть и другие права, помимо тех, что указаны выше. Например, между супругами могут возникать отношения, связанные с содержанием, владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с распределением плодов и доходов от его использования. Однако такие отношения регулируются гражданским законодательством.

Покупка жилья за пределами родной страны – это ответственный и сложный процесс, требующий не только времени и усилий, но и глубокого понимания всех его тонкостей. От выбора апартаментов или виллы до определения региона, города или курорта, просмотра сотен предложений в интернете, переговоров с риелтором и личных поездок для ознакомления с объектом – каждый шаг требует внимания и ответственности со стороны покупателя.

Прежде чем совершить покупку, необходимо лично осмотреть объект недвижимости. Это позволит оценить его состояние и убедиться, что он соответствует ожиданиям. По-

сле осмотра покупатель вносит депозит, который не подлежит возврату. Депозит вносится до подписания договора купли-продажи или предварительного соглашения, о чем покупатель получает расписку. Только после внесения депозита стороны могут приступить к заключению основного договора, который должен быть составлен в соответствии с законодательством страны.

Риелторская деятельность не только выступает в роли представителя, но и оказывает услуги по юридическому сопровождению сделки с недвижимостью. Сделка с недвижимостью представляет собой осознанный акт, направленный на создание, корректировку или отмену прав и обязательств. Она может быть осуществлена как физическими, так и юридическими лицами. Чтобы считаться действительной, сделка должна соответствовать определенным требованиям. В случае их несоблюдения последствия могут не соответствовать ожиданиям участников.

Сделка состоит из нескольких элементов. Один из них – волеизъявление сторон. Оно может быть явным, когда стороны прямо выражают свою волю, или косвенным, когда их действия явно указывают на намерение заключить сделку. Другим важным аспектом являются обстоятельства, которые характеризуют участников, особенно при использовании цифровых технологий в сделках с недвижимостью.

В настоящее время активно используются инструменты искусственного интеллекта, такие как ChatGPT, Gerwin AI,

Бесплатный бот OpenAI и Midjourney, которые уже должны быть учтены на законодательном уровне.

Правовые ценности утрачивают свою актуальность, а авторитет правовых норм снижается. В результате растет недоверие к законодательной системе и государству. В эпоху цифровых технологий формирование правосознания в различных социальных группах открывает широкие перспективы, но потенциал этого процесса пока не реализован в полной мере. Поэтому одной из главных и актуальных задач правового регулирования является расширение цифровых технологий в обществе.

Глава 3

Правовые аспекты оспаривания сделок купли-продажи жилой недвижимости и признания их недействительными

Развитие рынка недвижимости играет важную роль в экономике и обществе. Однако в России правовое регулирование в этой сфере остаётся одной из самых проблемных. Это негативно влияет на социально-экономическое развитие страны.

В главе рассматриваются основные причины, по которым сделки с недвижимостью часто оспариваются в суде и признаются недействительными. На основе проведённого исследования предлагаются направления для улучшения юридической экспертизы и процедур при проведении сделок с жилой недвижимостью.

Производимые сделки с оборотом недвижимого имущества имеют в целом диспозитивный характер с соблюдением при этом определенных законом императивных норм. Одно из таких действий заключается в обязательном заключении

договорных отношений в письменном виде и регистрационном закреплении перехода прав собственности на недвижимое имущество. Однако проблемы оспаривания и ничтожности договоров купли-продажи недвижимого имущества остаются актуальными, несмотря на современные правовые регулирования в данном сегменте.

Государственное регулирование оборота рынка недвижимого имущества осуществляется административными, правовыми и экономическими инструментами. Диспозитивность характера в сделках по недвижимому имуществу преобладает в торговом обороте гражданских отношений. Субъекты гражданских правоотношений свободны в заключении соглашений и сами решают, с кем и какие договоры заключать (п. 5 ст. 454 ГК РФ).

По статистическим данным аналитического отчета о работе с обращениями граждан в Росреестре, его территориальных органах, ППК «Роскадастр» и ее филиалах за 12 месяцев 2023 г. Поступило обращений в отчетный период 390203. В том числе по вопросам государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации, предоставления информации из ЕГРН (0001.0003.0037.0210, 0003.0009.0096.0679), 0003.0009.0094.0669) – 190442 обращений. По данным платформы Домклик от Сбера, только агентство недвижимости «Этажи» провела за 6 месяцев более 7800 сделок с недвижимостью по Москве и Московской области. По данным платформы Циан, в Москве зарегистри-

ровано более 7000 агентств по недвижимости, не учитывая риелторов, которые ведут частную практику.

Согласно данным на сайте компании «Этажи», то в их перечень услуг входит широкий список оказываемых в сфере недвижимости, начиная с предоставления услуг по купле-продаже, аренде недвижимости, до гарантии безопасности недвижимости. При этом в законодательстве услуги риелтора регулируются общими правилами: законами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и законом «О защите прав потребителей» РФ, в законодательстве отсутствуют специально установленные правила для осуществления риелторских услуг.

Условия правового регулирования, выполняющие комплексные функции по реализации и защите недвижимого имущества, не являются гарантом неприкосновенности жилья, о чем свидетельствует судебная практика, выявляющая несовершенство правового регулирования оборота недвижимого имущества.

В России нотариальное заверение сделок по недвижимости имеет хорошо развитую правовую базу. Более десяти лет нотариат развивался и укреплялся, становясь важным органом, призванным защищать права граждан.

Контроль, который осуществляется в сегменте недвижимости Росреестром и нотариусами, является косвенным инструментом влияния. Функция Росреестра проявляется в регистрации перехода права собственности недвижимого иму-

щества, а нотариусов – в правовой экспертизе и заверении сделки.

Метод регулирования Росреестром имеет императивный характер, который отражается в следующем: чтобы получить правосубъектность на объект недвижимости, требуется государственная регистрация объекта недвижимости.

Императивность влияния выражается и в действиях нотариуса по некоторым моментам процедуры совершения сделки с недвижимым имуществом.

Обязательное нотариальное удостоверение сделок купли-продажи недвижимости было отменено после того, как Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. вступил в силу. Законодатель планировал заменить нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, но полностью проект не удалось реализовать. Практика нотариального удостоверения сделок с недвижимостью вернулась обратно, чтобы создать полноценную защиту прав и интересов собственников имущества.

Основные причины оспаривания сделки с недвижимым имуществом на основании правовых норм:

– сделка с занижением стоимости может быть признана недействительной из-за низкой цены в договоре купли-продажи (167 ГК РФ);

– нарушение норм закона или иного правового акта (ст.

168 ГК РФ).

Причины признания сделки с недвижимым имуществом могут возникнуть на основании подложности подписи. В том случае, если в одной сделке участвовала цепочка альтернативных сделок, то договоры купли-продажи судом признаются недействительными, а имущество будет истребовано на основании ст. 302 ГК РФ;

– сделка совершена с целью, противной основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК РФ);

– мнимость или притворность сделки (ст. 170 ГК РФ): сделки признаются мнимыми в случае, когда сделка совершается для прикрытия другой сделки, например: договор купли-продажи недвижимости прикрывают договором дарения, выводят недвижимое имущество из состава имущества банкрота и др.;

– недееспособность продавца (ст. 171 ГК РФ): если продавец состоит на учете вследствие психического заболевания или наркологической зависимости, то сделка судом будет признана недействительной;

– продавец, в случае своей дееспособности, также может после получения денежных средств заявить, что на самом деле не осознавал своих действий во время совершения сделки (ст. 171 ГК РФ, ст. 177 ГК РФ)[9];

– нарушение имущественных прав несовершеннолетних. Отчуждение недвижимости несовершеннолетних собственников или признаны ограниченно дееспособными (ст. 172

ГК РФ, ст. 175 ГК РФ, ст. 176 ГК РФ, п. 2 ст. 54 ФЗ от 13.07.2015 года, ст. 60 СК РФ);

– сделка совершена юридическим лицом в противоречии с целями его деятельности (ст. 173 ГК РФ);

– сделка совершена без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления (ст. 173.1 ГК РФ, ст. 174 ГК РФ, п. 3 ст. 35 СК РФ);

– сделка совершена под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК РФ), кабальная сделка совершена под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (ст. 179 ГК РФ);

– банкротство продавца. Сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности, из законодательства о несостоятельности (банкротстве) или наложенном запрета в пользу кредитора (ст. 168 ГК РФ, ст. 61**, ст. 102. Закон о Банкротстве N 127-ФЗ от 26.10.2002);

– приобретение недвижимого имущества у наследника, в случае когда неучтенные наследники подают в суд (ст.1111 ГК РФ);

– несоблюдение нотариальной формы сделки с недвижимостью (ст. 550 ГК РФ), когда это требуется законом.

Обязательство нотариального удостоверения сделок с недвижимостью гарантирует дополнительные правовые гарантии и обеспечение законных интересов участников рын-

ка недвижимости.

Нотариус, удостоверяя сделку с недвижимостью, обязан соблюдать следующие нотариальные действия:

– выявить истинное намерение сторон, чтобы исключить порок воли одной из сторон;

– установить и проверить личность граждан, совершающую сделку с недвижимостью;

– проверить принадлежность имущества лицу, а также иные обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии обременений, препятствующих ее совершению;

– сделать запрос в государственные службы о подтверждении дееспособности и правоспособности лиц, участвующих в сделке;

– при этом нотариус инспектирует содержание документов, удостоверяет дееспособность физических лиц, анализирует поведение участников сделки, чтобы одна из сторон не была в состоянии опьянения или под воздействием наркотиков и тому подобное;

– разъяснить сущность сделки по переходу права собственности на недвижимое имущество, разъяснить нормативно-правовую базу, объяснить сторонам правовой смысл совершаемых действий, права и обязанности, порядок и последствия;

– предоставить подходящие варианты по осуществлению сделки;

– при необходимости зафиксировать на видео совершае-

мую сделку;

– предоставить сторонам право подписать сделку и поставить удостоверительную надпись;

При необходимости нотариус составляет договор купли-продажи и (с согласия сторон) подает документы (с согласия сторон) на госрегистрацию в электронном виде с использованием электронной подписи нотариуса и в формате электронного взаимодействия с Росреестром. С февраля 2019 г. в соответствии со ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате при удостоверении сделок, связанных с недвижимым имуществом, нотариус обязан не позднее окончания рабочего дня отправить необходимые документы в соответствующий орган для регистрации права.

Сделка при отчуждении недвижимого имущества в широком понимании никогда не имела полностью диспозитивных признаков в законодательстве. Чтобы совершить передачу вещи, необходимо выполнить обязательные юридические процедуры, только в таком случае выявляется факт добросовестности.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.