

**Куприянов Константин Дмитриевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право

**Правовое регулирование сделок с недвижимостью: особенности договора**

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы правового регулирования договоров купли-продажи недвижимости, которые требуют особого внимания со стороны юристов и граждан. При заключении сделок с жилыми объектами необходимо учитывать множество нюансов и специфичных условий. Как отмечается в статье, важным моментом является правильное оформление сделки и полная проверка юридической чистоты объекта недвижимости, что предотвратит возможные проблемы в будущем.

**Ключевые слова:** гражданское законодательство, договор купли-продажи недвижимости, жилое помещение, субъект права собственности на недвижимое имущество, субъект договора купли-продажи, недействительность сделок, ничтожные сделки, оспоримые сделки, права несовершеннолетних в жилищной сфере, переход права собственности, право владения, право пользования жилым помещением, реституция, защита прав собственности, государственная регистрация прав на недвижимость.

Договор купли-продажи жилого помещения – это сделка, в рамках которой определенный объект недвижимости передается новому владельцу за согласованную стоимость [1]. Этот вид договора имеет ряд отличительных особенностей, которые обусловлены как спецификой объекта – жилого помещения и его законодательного режима, так и особенностями права собственности на жилое пространство. Таким образом, при оформлении

договора купли-продажи жилого помещения необходимо учитывать все его особенности и верно его составить.

Режим, установленный для жилой недвижимости влияет непосредственно на права собственника по владению, пользованию и распоряжению объектом. Соответственно, это важно учитывать при заключении договора купли-продажи, который может быть совершен как между физическими, так и юридическими лицами.

Однако, становится интересным порядок заключения данного договора, если продавцом выступает несовершеннолетний [4, с. 20]. Он имеет права, которые не могут быть ущемлены, согласно законодательству. Специальный разрешительный документ выдается органами опеки и попечительства, чтобы обеспечить защиту прав несовершеннолетнего.

Получить разрешение можно предоставив доказательства о том, что покупаемое жилье не менее стоимостным или просторным, чем-то, которым владел несовершеннолетний. Однако, критерии оценки интересов несовершеннолетнего не установлены законодательно, что требует формальности и некоторого уровня судебной практики.

В сфере же регистрации прав на недвижимое имущество произошли значительные изменения в форме договор [4, с. 150]. Если ранее регистрация проводилась на сам договор, то сегодня законодатель четко указывает на регистрацию прав, которые перешли в результате заключения договора между сторонами. Возвращение нотариату обязанности по удостоверению таких сделок имеет большое значение, особенно в случаях с долевой собственностью, но здесь имеются сложные и спорные вопросы. Когда был создан Единый Государственный Реестр прав на недвижимость, нотариальное удостоверение договоров стало необязательным. Это породило многочисленные споры о законности сделок и мошеннические схемы [2].

Однозначным было мнение о том, что государственная регистрация прав осуществляется исключительно для регистрации, и не обязательно гарантирует защиту от недобросовестных действий контрагентов. Возврат обязанности по

удостоверению таких сделок нотариату должен решить многие проблемы правоприменительной практики. Однако, перекладывая обязанности на нотариат, государство снимает с себя ответственность по защите лиц от недобросовестных действий контрагентов при совершении сделок с недвижимостью.

Для формирования законодательства, регулирующего куплю-продажу жилой недвижимости, необходимо теоретически выделить группу ключевых черт и особенностей, характерных для различных объектов и субъектов этой сферы. Одним из способов достижения этой цели является классификация договоров купли-продажи жилого помещения. Важно, чтобы эта классификация имела не только теоретическую значимость, но и практическое применение.

При классификации необходимо учитывать все возможные виды договоров, которые могут подпадать под нее, а также отличительные особенности каждой классификационной группы [2, с. 50]. Мы предлагаем классифицировать договор купли-продажи жилого помещения по субъектному составу, предмету и времени заключения.

По субъектному составу договоры могут быть классифицированы на основе наличия или отсутствия несовершеннолетних собственников на стороне продавца. Этот критерий определяет пакет документов, необходимых для государственной регистрации договора.

Также важным является распределение договоров на основе действий сторон – лично или по доверенности. В этом случае ключевым является составление дополнительных документов, например, доверенности, которая удостоверяет полномочия субъекта на проведение сделки.

Таким образом, эта классификация полезна для практики и позволяет точнее определить особенности каждой группы договоров купли-продажи жилой недвижимости.

Классификация договоров купли-продажи жилых помещений является важным вопросом, который оценивается по предмету сделки. При этом

выделяются основания, такие как вид и целостность предмета, которые определяют необходимость предоставления документов для заключения сделки и государственной регистрации. К примеру, при продаже дома необходимы документы, устанавливающие вид права на землю, где расположен дом. Важно пересмотреть законы, регулирующие заключение и исполнение договоров купли-продажи жилых помещений, чтобы определить и защитить права сторон. Анализ правового регулирования сделок с недвижимостью показывает, что несовершеннолетние и добросовестные приобретатели не имеют достаточной защиты в случае признания сделки недействительной. Необходимо утвердить процедуру получения разрешения на продажу жилого помещения не только в случае наличия несовершеннолетнего-собственника, но и пользователя [5, с. 320]. Определение процедуры контроля за исполнением условий разрешения на продажу жилого помещения в присутствии несовершеннолетнего-собственника должно включать приобретение недвижимости, указанной в разрешении.

Подводя итог проведенному исследованию, отметим необходимость существенного пересмотра правового регулирования купли-продажи жилого помещения, определения в рамках гражданского законодательства специфики его заключения и исполнения, защиты прав сторон. Анализ правового регулирования сделок с недвижимым имуществом, позволяет сделать вывод о недостаточной защите прав несовершеннолетних, а также прав добросовестных приобретателей в случае признания сделки недействительной.

### **Литература**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

3. Белов В.А. Гражданское право. Т. 2. В 2 кн. Общая часть. Лица, блага, факты + cd: Учебник для бакалавриата и магистратуры. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2018.

4. Белов В.А. Гражданское право. В 4 т. Т. 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 кн. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей: Учебник. М.: Юрайт, 2019.

5. Гушин В.В., Гуреев В.А. Наследственное право России: Учебник для академического бакалавриата. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2019.

© Бюллетень магистранта 2023 год №2