

Ханжина Екатерина Алексеевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Особенности правового регулирования сделок с жилыми помещениями

Актуальность темы статьи обусловлена активным развитием рынка недвижимости, цифровизацией сделок и ростом числа судебных споров, связанных с отчуждением жилых помещений. Несмотря на наличие развитой нормативной базы, практика применения законодательства демонстрирует многочисленные коллизии и пробелы, особенно в части защиты прав добросовестных приобретателей и обеспечения законности регистрации перехода прав собственности. Целью статьи является анализ современного состояния правового регулирования сделок с жилыми помещениями, выявление проблемных аспектов и формулировка предложений по их устраниению.

Ключевые слова: сделка, жилое помещение, недвижимость, регистрация, добросовестный приобретатель, нотариат, судебная практика

Жилищная сфера является одной из важнейших в системе гражданского-правовых отношений. Обеспечение граждан жильём – не только социальная задача, но и конституционная гарантия, закреплённая в ст. 40 Конституции РФ. Сделки с жилыми помещениями выступают ключевым инструментом реализации этого права, так как именно через гражданско-правовые механизмы (купля-продажа, дарение, обмен, аренда, ипотека) граждане приобретают, отчуждают и распоряжаются недвижимостью.

При этом специфика сделок с жилыми помещениями заключается в том, что объект таких сделок одновременно имеет имущественную и социальную природу. С одной стороны, это товар, участвующий в гражданском обороте, с другой – средство

удовлетворения базовой жизненной потребности. Поэтому законодатель устанавливает особые требования к их заключению, регистрации и исполнению.

Правовое регулирование сделок с недвижимостью строится на положениях Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, а также Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1].

Согласно ст. 549 и 558 ГК РФ, договор продажи жилого помещения заключается в письменной форме, должен содержать полное описание объекта и сведения о его составе и принадлежности, а также подлежит государственной регистрации [2]. Без регистрации переход права собственности не имеет юридической силы.

Значительная роль принадлежит положениям Семейного кодекса РФ, согласно которым распоряжение общим имуществом супругов требует взаимного согласия. Отсутствие согласия супруга может повлечь признание сделки недействительной. Аналогичные гарантии предусмотрены и для защиты прав несовершеннолетних, если они являются собственниками или проживают в отчуждаемом жилье [3].

Несмотря на нормативную определённость, практика показывает, что при совершении сделок с жильём стороны часто нарушают установленные требования. Одной из наиболее острых проблем остаётся заключение мнимых и притворных сделок, прикрывающих безвозмездную передачу имущества, уход от налогов или сокрытие активов от взыскания [4]. Такие сделки противоречат ст. 170 ГК РФ и признаются ничтожными, однако доказать их фиктивность на практике сложно.

Другой распространённой проблемой является неосведомлённость граждан о юридических последствиях подписываемых документов. Судебная практика содержит множество примеров, когда граждане, подписывая доверенности или предварительные соглашения, фактически передавали право собственности на жильё. В Определении Верховного Суда РФ от 12.04.2021 № 78-КГ21-4 указано, что волеизъявление сторон должно быть осознанным и соответствовать действительным намерениям [5].

Важным направлением судебных споров остаются дела о защите прав добросовестных приобретателей. Так, в Определении Верховного Суда РФ от

05.10.2022 № 5-КГ22-89-К2 суд подчеркнул, что факт государственной регистрации перехода права не исключает возможности признания сделки недействительной, если нарушены права проживающих лиц [6].

Отдельную категорию составляют споры о сделках, заключённых без согласия органов опеки и попечительства, когда собственниками являются несовершеннолетние. Примером является дело № 2-543/2020 Промышленного районного суда г. Курска, в котором суд признал недействительным договор купли-продажи квартиры, поскольку ребёнок был лишён права проживания, а органы опеки выдали разрешение формально, без проверки условий дальнейшего обеспечения [7].

С 2023 года в силу вступили изменения, направленные на цифровизацию сделок с недвижимостью. Федеральный закон № 218-ФЗ предусматривает возможность подачи документов в Росреестр в электронной форме через нотариуса с использованием квалифицированной электронной подписи [8].

Электронная регистрация снижает риск подделки документов и ускоряет процесс, однако в практике остаются вопросы идентификации участников и защиты персональных данных. Минюст России отмечает необходимость внедрения единой защищённой платформы для дистанционных сделок, которая исключит возможность вмешательства третьих лиц [9].

Кроме того, обязательное нотариальное удостоверение сделок с долями в праве общей собственности позволило существенно сократить количество мошеннических схем. Нотариус теперь проверяет личность сторон, их правоспособность и наличие согласия всех участников общей собственности.

Несмотря на позитивные изменения, остаются нерешёнными ряд ключевых противоречий. Во-первых, действующее законодательство не предусматривает чёткой процедуры проверки юридической чистоты объекта при регистрации. Росреестр проверяет только форму документов, но не их достоверность.

Во-вторых, не урегулирован вопрос ответственности посредников и риелторов за недобросовестные действия. При отсутствии лицензирования риэлтерской деятельности граждане остаются незащищёнными от мошеннических схем.

В-третьих, сохраняется низкий уровень правовой грамотности населения, особенно в регионах. Граждане часто не осознают необходимость нотариального удостоверения, не запрашивают выписки из ЕГРН и не проверяют полномочия продавцов.

Решением указанных проблем может стать:

- создание единого цифрового ресурса проверки сделок с недвижимостью, интегрированного с базами МВД, ФНС и Росреестра;
- введение обязательной юридической консультации перед заключением договора купли-продажи жилья;
- расширение участия нотариата в контроле за сделками;
- повышение уровня юридического просвещения граждан.

Таким образом, сделки с жилыми помещениями представляют собой сложный правовой механизм, сочетающий имущественные и социальные аспекты. Правовая база в целом обеспечивает защиту прав собственников, однако сохраняются системные проблемы – пробелы в регулировании, недостаточный контроль за деятельностью посредников и низкий уровень правовой осведомлённости граждан.

Совершенствование законодательства должно быть направлено на укрепление гарантий добросовестных участников рынка, развитие электронных сервисов, повышение эффективности нотариального контроля и внедрение механизмов предварительной правовой экспертизы.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 01.07.2024) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.11.2024, с изм. от 30.10.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025) /

[Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 04.11.2025) / [Электронный ресурс] / URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

5. Определение Верховного Суда РФ от 12.04.2021 № 78-КГ21-4 // Судебная практика по гражданским делам / [Электронный ресурс] / URL: https://zakon.ru/blog/2021/05/17/pravovye_pozicii_skes_i_skgd_vs_rf_za_dekabr_2020_-_aprel_2021_g_obzor_i_kommentarij

6. Определение Верховного Суда РФ от 05.10.2022 № 5-КГ22-89-К2 / [Электронный ресурс] / URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405412879/?ysclid=miq8gygftf181273150>

7. Дело № 2-543/2020 Промышленного районного суда г. Курска / [Электронный ресурс] / URL: <https://actofact.ru/case-46RS0031-1-56-2021-1-543-2020-2020-10-30-2-0/?ysclid=miq8juhben543759133>

8. Василевская Л.Ю. Электронная форма сделок с недвижимостью: проблемы правоприменения в условиях цифровизации // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2024. №11 (123). С. 25-34

9. Ключевые итоги работы российского нотариата в 2023 году / [Электронный ресурс] / URL: <https://notariat70.ru/topic/306#:~:text>