

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РФ**Позняк Анастасия Валерьевна**

студент, ФГБОУ ВО Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Богданов Олг Валерьевич

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, доцент кафедры гражданского права, ФГБОУ ВО Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

В условиях современной рыночной экономики роль договора купли-продажи стремительно возрастает. Самой актуальной причиной приобретения жилья на 2023 год является снижение цен в Южном и Приволжском федеральных округах. Если обратиться к статистике Росреестра, то увидим, что это способствовало тому, что было заключено на 16,5% больше сделок, связанных с недвижимостью, по сравнению с предыдущим годом.

Но что из себя представляет данный вид сделки? В первую очередь, это соглашения между сторонами. Законодатель четко ограничивает обязанность одной из сторон: «продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество». Здесь же обратимся к статье 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая посвящена определению предмета в договоре продажи недвижимости. Если быть точнее, то там говорится, что договор продажи недвижимости должен содержать в себе «данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества». К сожалению, продавцы умалчивают о лицах, имеющих право пользования этим помещением.

Итак, основной проблемой на территории Российской Федерации, связанная с покупкой и продажей недвижимости, является обман со стороны продавцов. Если брать статистику МВД по России за 2021-2022гг., то увидим, что количество заключенных сделок под влиянием заблуждения, обмана повысилось на 18%. Причем каждый год статистика увеличивается.

Конечно, законодателем был подробно проработан данный вопрос. Так, в статье в ст. 558 ГК РФ говорится о том, что в самом договоре должен указываться перечень лиц, которые обладают правом пользования продаваемым жилым помещением, в ином случае сделка будет считаться недействительной, но практика рассмотренных дел доказывает обратное, также, как и статистика, которая была приведена мной выше. К сожалению, сведения о собственнике жилья не отражаются в Едином государственном реестре недвижимости другим лицам, т.к. это считается персональной информацией. Однако ее можно увидеть, попросив собственника предоставить выписку из реестра.

В таких случаях у покупателя есть маленький шанс вернуть деньги. Для этого ему нужно доказать, что сделка является недействительной в течение года, предоставив необходимые документы в суд. Вроде бы все так просто, но почему тогда с каждым годом количество обманутых людей растет в сфере недвижимости? Одной из главных причин может послужить невнимательность, безграмотность людей при ознакомлении с договором купли-продажи.

Как же с этим бороться? Во-первых, покупателей нужно проинформировать, что в их же интересах работать только с проверенными агентствами недвижимости, т.е. с хорошей репутацией, рейтингами. В современном обществе у каждой организации имеется своя

оценка, которую легко найти в Интернет-ресурсах. Во-вторых, при заключении договора нужно проконсультироваться с опытным юристом, который работает в сфере недвижимости. Иными словами, нужно проводить информационную кампанию для людей, которые собираются приобретать недвижимость. В-третьих, при покупке недвижимости, как правило, выписка из ЕГРН прилагается только если покупатель это потребовал. Следовательно, стоит прежде чем подписывать договор купли-продажи, обязать продавца предоставить выписку из ЕГРН о единоличном пользовании со стороны собственника, либо если собственность общая, то предоставить согласие других собственников на продажу жилого помещения.

Список литературы:

1. Малышев А. А. В Приволжье почти остановился двухлетний рост цен на жилье//Российская газета – Экономика Поволжья. 2023. №89. С. 9034.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)// "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Статистика по сделкам недвижимости, совершенные на территории России за 2021 год//Росреестр: [сайт]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestrpodvyel-rezultaty-statistiki-po-sdelkam-s-ipotekoy-ddu-i-na-vtorichnom-rynke-za2021-god/>
4. Статистика по сделкам недвижимости, совершенные на территории России за 2022 год//Росреестр: [сайт]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestrpodvel-rezultaty-uchetno-registratsionnykh-deystviy-za-i-kvartal-2022-goda/>
5. Статистика на территории России за совершенное мошенничества в сфере недвижимости в 2022 году//МВД России: [сайт]. URL: <https://мвд.рф/reports/item/31904956/>
6. Статистика на территории России за совершенное мошенничества в сфере недвижимости в 2021 году//МВД России: [сайт]. URL: <https://мвд.рф/reports/item/28021552/>
7. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "О государственной регистрации недвижимости"// "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.