

Раздел Юридические науки

44 (Ноябрь) 2020

УДК 343

ПРОБЛЕМЫ КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Чабаева Диана Муратовна

студентка 3 курса

ЕГУ им.И.А.Бунина, г.Елец

Аннотация. В данной статье рассмотрены правовые механизмы сделок с недвижимостью, выявлены основные схемы мошенничества на рынке жилья, обоснована необходимость использования нормативно-правовых актов при заключении договоров купли – продажи жилых помещений.

Ключевые слова: право, имущество, недвижимость, жильё, мошенничество.

В России существует два основных вида прав на недвижимое имущество: право собственности (владение, пользование и продажа имущества) и право аренды (владение и пользование имуществом на условиях, согласованных с арендодателем).

Согласно Гражданскому кодексу, существует несколько способов приобретения права собственности на недвижимое имущество. При продаже недвижимости в России важно, чтобы владелец знал свои права на эту недвижимость. В России признаются следующие виды права собственности:

- земельные участки или объекты недвижимости, которые были унаследованы нынешними владельцами, которые могут быть проданы без каких-либо юридических проблем;
- заложенные объекты недвижимости, которые не могут быть проданы без предварительного уведомления банка и лица, приобретающего недвижимость.

В последней ситуации покупатель будет обязан взять на себя ипотеку над имуществом. Тем не менее, хорошо знать, что продажа заложенной недвижимости очень редка в России.

Критерии отбора в России, как правило, не включают в себя физическое состояние объекта недвижимости, так как в большинстве случаев покупатели предпочитают делать свой ремонт. Другие условия продажи, однако, рассматриваются как более важные, а именно правовые аспекты имущества и полнота оформления документов (выполненных продавцом).

В России сделки с недвижимостью регулируются, в первую очередь, следующими нормативно – правовыми актами:

-Гражданский Кодекс РФ от 1994 г. № 51-ФЗ представляет собой важнейший правовой акт, регулирующий отношения в сфере недвижимости, в частности, порядок приобретения прав на недвижимое имущество и различные виды сделок с объектами недвижимости.

-Земельный кодекс РФ от 2001 г. № 136-ФЗ имеет специфический предмет правового регулирования – землю, которая сама по себе представляет собой отдельный вид недвижимого имущества. Таким образом, Земельный кодекс содержит положения о приобретении и прекращении прав на земельные участки и раскрывает правовые связи между самим участком и различными видами построек на нем.

-Градостроительный кодекс РФ от 2004 г. № 190-ФЗ устанавливает правовое регулирование отношений по строительству и реконструкции объектов капитального строительства (иного вида недвижимого имущества), устанавливает определенные ограничения и требования к содержанию документов на строительство.

-Жилищный кодекс РФ от 2004 г. № 188-ФЗ имеет более узкий предмет регулирования – жилые помещения и, следовательно, использование, содержание, перепланировка и реконструкция таких помещений.

-Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 2015 г. № 218-ФЗ предусмотрено правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и нескольких видов сделок с ним (купля-продажа, договор аренды).

-Федеральный закон «О совместном финансировании строительства» от 2004 г. № 214-ФЗ определяет отношения по участию физических лиц в процессе строительства недвижимого имущества и приобретению прав на него.

Предписания компетентных органов и региональные законы также являются неотъемлемой частью правового регулирования отношений в сфере недвижимости в России.

Несмотря на достаточно прозрачную схему контроля и регулирования сделок купли – продажи, довольно часто можно столкнуться с различными видами мошенничества такого рода сделок.

«Московский рынок недвижимости страдает от недобросовестных торговых агентов, которые используют различные уловки, чтобы отделить жителей российской столицы от их денег или имущества в крупнейшем городе Европы, сообщает The New York Times.» [1]

«Российские СМИ придумали словосочетание "черные риэлторы" и описали агентов как сродни преступникам, работающим на черном рынке недвижимости, в городе, где ежегодно продается жилой недвижимости на \$29 млрд».[2]

В одной общей схеме агенты вступают в сговор с владельцами недвижимости, чтобы продать дома, а затем ходатайствуют перед судьями, что продажа должна быть признана

недействительной, потому что продавец был временно невменяемым. Покупатели теряют свои наличные деньги, продавцы дома, а торговые агенты — и судьи, которые могут оказаться в схеме, - приобретают миллионы рублей, говорится в сообщении. Покупатели могут подать в суд, чтобы вернуть свои деньги, но актив, который может быть наиболее прибыльным для компенсации, - это квартира, и это вне досягаемости. Законы обычно защищают домовладельцев в таких спорах.

Это мошенничество настолько распространено, что почти все из 140 000 сделок, совершаемых ежегодно в Москве, в последние годы требовали от продавцов предъявить справки о вменяемости, говорят агенты по недвижимости.

Если покупка жилья является напряженной в большинстве крупных городов, жители Москвы, города с зелеными историческими кварталами и просторами бетонных многоквартирных домов на окраинах, борются с головокружительным диапазоном потенциальных ошибок. Россияне, которые переезжают в поисках работы, колеблются из-за трудностей и правовой неопределенности при покупке и продаже жилья. Банки борются за оценку риска на рынке со слабыми правами собственности. Международный валютный фонд (МВФ), например, назвал ненадлежащую оценку риска ипотечных кредитов угрозой для банковской системы.

«Большая часть мошенничества связана со зданиями, которые все еще находятся в стадии строительства, где строители предлагают скидки на предварительные покупки, но часто крадут деньги и объявляют о банкротстве. Министерство строительства России сообщило в августе, что по итогам 2018 г. приняты 34 085 открытых жалоб от таких сделок.»[3]

Центробанк и ОНФ предупреждают о новой схеме мошенничества граждан. Для людей, которые хотят взять кредиты, мошенники предлагают оставить квартиру в качестве залога. Взамен они обещают большую сумму под низкий процент. Только вместо договора залога они дают своим жертвам договор обратного выкупа подписи для подписания. В случае задержек, которые создаются искусственно, заемщики фактически продают свое жилье за сумму кредита.

Наиболее незаконным и беспринципным мошенничеством в сфере оборота недвижимости являются схемы рейдерских захватов.

«В регистрирующий орган представляется фиктивный договор купли-продажи недвижимости. После регистрации сделки имущество выбывает из владения законного собственника, а рейдеры для создания добросовестного приобретения совершают с указанным имуществом ряд сделок по отчуждению и в конечном итоге продают его ничего не подозревающим людям.»[4]

В соответствии со ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат регистрации в ЕГРП органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит регистрации (ст. 551 ГК РФ).

Регистрация права собственности в ЕГРП является единственным доказательством существования зарегистрированного права собственности. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

«Действия рейдеров, использующих данный способ, можно подразделить на два этапа»:

[5]

— подготовка сфальсифицированных документов для регистрации;

— регистрация изменений в ЕГРП.

Указанные действия охватываются одним составом преступления, которое квалифицируется как мошенничество (ст. 159 УК РФ).

Мошенничество на рынке недвижимости является одним из распространенных преступлений, которое влечет за собой финансовые потери и длительные судебные разбирательства. Согласно российскому законодательству за мошенничество с квартирами предусмотрена ответственность в виде штрафа до 1 млн. руб. и лишения свободы до 10 лет.

Список литературы:

1. Мошенничество на московском рынке недвижимости [электронный ресурс] URL: <https://russiabusinesstoday.com/economy/fraud-weak-courts-plague-moscows-real-estate-market-report/> (дата обращения 22.11.2019)
2. Ильичева, М.Ю. Все о сделках с недвижимостью / М.Ю. Ильичева. - М.: Астрель, 2017. - 390 с.
3. Киндеева, Е. А. Недвижимость: права и сделки. Практическое пособие / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. - М.: Юрайт, 2018. - 510 с.
4. Лилли, Питер Грязные сделки. Тайная правда о мировой практике отмывания денег, международной преступности и терроризме / Питер Лилли. - М.: Феникс, 2016. - 400 с.
5. Чурилов, Юрий Юрьевич Мошенничество в сфере недвижимости / Чурилов Юрий Юрьевич. - М.: Феникс, 2018. - 660 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.12.2012) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32

7. Киндеева, Е. А. Недвижимость. Права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. - М.: Юрайт, Юрайт-Издат, 2013. - 816 с.
8. Коэн, Г. Искусство вести переговоры и заключать сделки / Г. Коэн. - М.: АСТ, 2018. - 828 с.

ISSN 2541-9250

НАУКА ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ВРЕМЕНИ

Международный научный журнал

Ежемесячное научное издание

№11 (44) 2020

ISSN 2541-9250



9 772541 925005 >

Библиографическое описание статьи:

Чабаева Д.М. Проблемы купли-продажи жилых помещений //
Наука через призму времени. – 2020. – №11 (44). – с. 33-36

<http://www.naupri.ru/journal/2725>



© Чабаева Д.М., 2020

© Редакция научного журнала «Наука через призму времени», 2020