

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**REAL ESTATE TRANSACTIONS**

Моргун Е.Ю., преподаватель ФГБОУ ВО «Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Тимохина М.В., студент ФГБОУ ВО «Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Потапова Е.Н., студент ФГБОУ ВО «Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Яковлева Н.И., студент ФГБОУ ВО «Воронежский государственный лесотехнический университет имени Г.Ф. Морозова», Воронеж, Россия

Morgun E.Yu., Lecturer, Voronezh State University of Forestry and Technologies named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Timokhina M.V., student Voronezh State University of Forestry and Technologies named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Potapova E.N., student Voronezh State University of Forestry and Technologies named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Yakovleva N.I., student Voronezh State University of Forestry and Technologies named after G.F. Morozov, Voronezh, Russia

Аннотация: В данной статье рассматриваются сделки с недвижимостью как важный аспект современного рынка. Основное внимание уделяется взаимодействиям в сфере недвижимости, основные виды сделок с недвижимостью и их особенности. Так же, мы рассмотрим цели, задачи исследования. Сделки с недвижимостью занимают важное место в сфере экономики и финансов, заключая в себе процессы купли, продажи, аренды и инвестиций в объекты недвижимости. В условиях постоянных изменений рыночной ситуации они требуют от участников глубокого понимания юридических, финансовых и экономических аспектов. Данная статья охватывает основные виды сделок, ключевые этапы их проведения и риски, с которыми могут столкнуться покупатели и продавцы. Также рассматриваются практические рекомендации по успешному завершению сделок, включая советы по проведению юридической экспертизы и оценке недвижимости. Понимание этих нюансов помогает обеспечить безопасность и эффективность операций на рынке недвижимости.

Abstract: This article examines real estate transactions as an important aspect of the modern market. The main focus is on interactions in the real estate sector, the main types of real estate transactions and their features. We will also consider the goals and objectives of the study. Real estate transactions occupy an important place in the field of economics and finance, encompassing the processes of purchase, sale, lease and investment in real estate. In the context of constant changes in the market situation, they require participants to have a deep understanding of the legal, financial and economic aspects. This article covers the main types of transactions, the key stages of their implementation and the risks that buyers and sellers may face. Practical recommendations for the successful completion of transactions are also considered, including advice on conducting legal expertise and real estate valuation. Understanding these nuances helps to ensure the safety and efficiency of operations in the real estate market.

Ключевые слова: сделки, недвижимость, судебная практика, право.

Keywords: transactions, real estate, judicial practice, law.

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26 декабря 2024 года №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который изменяет порядок регистрации сделок с земельными участками. В частности, вводится запрет на совершение сделок с земельными участками, которые не прошли процедуру межевания.

Законодательство и судебная практика, связанные с недвижимостью — достаточно сложная тема в области права. Данная тема охватывает интересы всех задействованных лиц в таких правоотношениях, а именно: собственников, арендаторов, застройщиков и государства. Разногласия в правоотношениях в сфере недвижимости зачастую приводят к судебным делам.

Например, в США, Германии и Великобритании законодательство основывается на гражданском кодексе или общем праве, а судебные решения создают прецеденты для подобных случаев. В континентальной Европе акцент на кодифицированное законодательство устанавливает четкие нормы для сделок с недвижимостью. Большинство государств стремятся к справедливости и балансу между правами собственников и защитой арендаторов. Например, в Скандинавии действуют строгие правила защиты арендаторов, следовательно, права владельцев могут быть ограничены.

На сегодняшний день в международной сфере действуют директивы, которые касаются сделок с недвижимостью, включая разрешение споров и защиту инвестиций.

Для юристов и участников рынка недвижимости такой анализ законодательства, в том числе судебной практики, важен, поскольку это помогает выявить потенциальные угрозы.

Как и во многом другом, в сделках с недвижимостью существует ряд потенциальных проблем и рисков, например: юридические риски - риски и проблемы с правом собственности(обременения), риск мошенничества (поддельные документы), незаконная перепланировка (отсутствие согласований). Финансовые риски - скрытые долги, неверная оценка стоимости. Риски участников - мошенничество и некомпетентность риэлторов, недобросовестность собственника. Технические риски - проблемное состояние объекта, скрытые дефекты, несоответствие документации. Административные риски - бюрократические проблемы, изменения в законодательстве. Риски аренды и инвестиций - изменение в спросе на рынке. Риски на рынке - трудности продажи по желаемой цене, падение цен.

Так же, есть несколько аспектов чтобы снизить риски такие как: тщательная проверка документов и объектов, обращение к юристу или риэлтору, для безопасных расчетов рекомендуется использовать эскроу-счета, оформление страховки на объект и изучение рынка перед покупкой.

Для того чтобы сделка с недвижимостью прошла успешно и минимизировать все риски, стоит прислушаться к данным рекомендациям: 1 этап это подготовка к сделке, изучите рынок и определите свой бюджет. При планировании ипотеки стоит проверить кредитную историю. Так же надо обратиться к юристу для проверки документов (наличие необходимых документов у продавца, история объекта, обременения). На 2 этапе стоит сделать осмотр

объекта, заказать независимую экспертизу, удостовериться, что все перепланировки согласованы, для безопасных расчетов стоит использовать эскроу-счета, застраховать объект и проверить налоговую историю собственника. На 3 этапе нужно выбрать лицензированных и надежных агентов и заключить четкий договор, убедиться, что все условия в договоре четко прописаны, зарегистрировать право собственности и подписать акт приема-передачи(но только после проверки состояния недвижимости), для минимизации всевозможных рисков нужно быть в курсе изменений в законодательстве, получить согласие всех собственников на продажу(если их несколько), создать резервный фонд для неожиданных расходов, для проверки объектов так же нужно учитывать онлайн-сервисы, оформить документы в электронном виде, также можно изучить блокчейн-технологии и на последом можно проконсультироваться с экспертами в области недвижимости.

В результате сделки с недвижимостью требуют системного подхода и осмысления рыночных условий и правовых аспектов. Перед заключением сделки необходимо ознакомиться с новыми изменениями в законодательстве, а для того чтобы избежать ошибок, следует обратиться за помощью к юристу или агенту.

Так же что стоит отметить так это ставки ипотеки. Это процент, который заемщик платит за использование кредита на покупку жилья. Они напрямую влияют на сумму ежемесячных платежей и общую стоимость кредита. Мы провели анализ динамики ипотечных ставок и ключевых изменений с 2020 по 2025 год.

Таблица 1. Анализ динамики ипотечных ставок и ключевых изменений

Годы	Средняя рыночная ставка	Льготные программы (ставки)	Ключевые события и изменения
2020 г.	8-9%	6,5%	Введение льготной программы под 6,5% для стимулирования спроса. Ключевая ставка ЦБ снижена до 4,25%.
2021 г.	9-11%	6,5 %	Продление льготной ипотеки. Рост цен на жилье до 26% на первичном рынке.
2022 г.	12-15%	6%	Ужесточение условий кредитования. Начало роста ключевой ставки ЦБ (до 20% к концу года).
2023 г.	25-40%	6%	Резкий рост ставок из-за ключевой ставки ЦБ в 21%. Рекордный объем выдачи ипотеки (7,8 трлн руб.).
2024 г.	25-30%	2%	Отмена льготной ипотеки (1 июля 2024). Введение правила "1 заемщик — 1 льгота". Первоначальный взнос увеличен до 30–50%.
2025 г.	19-30%	2-6%	Ставки стабилизируются. Расширение семейной ипотеки на вторичное жильё. Введены эскроу-счета для ИЖС

Благодаря нашему анализу (проведенным выше), можно утверждать, что изменения в экономике, социуме и новых технологиях продолжают оказывать своё влияние на условия сделок с недвижимостью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеев, В. А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 601 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Текст :

- электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563946> (дата обращения: 04.04.2025).
2. Административное право : учебник для среднего профессионального образования / под редакцией А. И. Стахова, П. И. Кононова. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 501 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18928-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561064> (дата обращения: 04.04.2025).
3. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/560741> (дата обращения: 04.04.2025).
4. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 года N 51-ФЗ.
6. Ипотечное кредитование жилищного строительства: учебное пособие / под общ. ред. С.А. Баронина, В.С. Казейкина. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 189 с. + Доп. материалы . — (Высшее образование: Бакалавриат).

REFERENCES

1. Alekseev, V. A. The real estate law of the Russian Federation. The concept and types of immovable things : a textbook for universities / V. A. Alekseev. — 3rd ed., ispr. and add. Moscow : Yurait Publishing House, 2025. 601 p. (Higher education). — ISBN 978-5-534-15957-8. — Text : electronic // Educational platform Yurayt [website]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563946> (date of request: 04/04/2025).
2. Administrative law : textbook for secondary vocational education / edited by A. I. Stakhov, P. I. Kononov. — 4th ed., revised and add. Moscow : Yurait Publishing House, 2025. 501 p. (Professional education). — ISBN 978-5-534-18928-5. — Text : electronic // Educational platform Yurayt [website]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561064> (date of request: 04/04/2025).
3. Real estate management: textbook and workshop for universities / edited by S. N. Maksimov. — 3rd ed., ispr. and add. Moscow : Yurait Publishing House, 2025. 457 p. (Higher education). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Text : electronic // Educational platform Yurayt [website]. — URL: <https://urait.ru/bcode/560741> (date of application: 04/04/2025).
4. Federal Law "On Mortgage (pledge of Real Estate)" dated 07/16/1998 N 102-FZ (latest edition).
5. The Civil Code of the Russian Federation (Civil Code of the Russian Federation) dated 11/30/1994, No. 51-FZ.
6. Mortgage lending for housing construction: textbook / under the general editorship of S.A. Baronin, V.C. Kazeikin. Moscow : INFRA-M, 2022. 189 p. + Additional materials . — (Higher education: Bachelor's degree).