**Свои люди – сочтемся…**

Большая часть сделок с недвижимостью совершается по понятным причинам – один человек намерен избавиться от объекта, а другой хочет его приобрести. Когда улажены все нюансы, происходит купля-продажа. А вот сделки между близкими родственниками не всегда так однозначны, нередко за вывеской обычной сделки скрывается множество мотивов и подводных камней. Рассмотрим возможные ситуации.

Начнем с самого понятия близкие родственники. Таковыми считаются родственники по прямой восходящей и нисходящей линии: дети и родители, бабушки, дедушки и внуки, братья и сестры.

Близкие родственники могут дарить, покупать, продавать, арендовать жильё, передавать его по наследству, заключать рентные и иные договоры. В целом сделки купли-продажи между родственниками не отличаются от аналогичных сделок между посторонними людьми при условии соблюдения установленных требований.

Если сделка совершена фиктивно, без реальной передачи денег, то она может быть признана мнимой - совершенной лишь для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия. Следовательно, если вы не хотите признания сделки недействительной, то необходимо соблюсти все условия законности, в том числе представить доказательства проведения расчета между сторонами.

Также стоит учесть, что на некоторые сделки между близкими родственниками наложено законодательное вето.

Например, запрещены возмездные сделки между несовершеннолетними и их законными представителями – родителями, усыновителями, опекунами, попечителями, а также их супругами и близкими родственниками. Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Не соответствует закону продажа одним из супругов другому недвижимости, находящейся в совместной собственности. Связано это с тем, что имущество, приобретённое в браке, является совместно нажитым. В данном случае отчуждение имущества и переход права собственности к другому лицу не происходит, а имущество по-прежнему остается в совместной собственности тех же лиц. Если передача имущества в собственность одного из супругов является необходимостью, то выходом может стать заключение брачного договора либо соглашения о разделе общего имущества и определении долей.

Есть и еще один момент, о котором стоит помнить при совершении сделок между родственниками. При купле-продаже между взаимозависимыми лицами покупатель не получает право на налоговый вычет. Взаимозависимыми лицами считаются супруги, родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), братья и сёстры, опекуны и подопечные. Если сделка происходит между лицами с иными степенями родства, то право на вычет возникает, но только если сделка была не притворной, и покупатель реально заплатил за квартиру.