

## РИСКИ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Каждый из нас в течение своей жизни совершает различного рода сделки. Сегодня поговорим о самых крупных – о сделках с недвижимостью, и о возможных рисках при их совершении.

В совершении любой сделки есть элементы риска. Никто не даст вам стопроцентной гарантии, что сделка в будущем не будет признана недействительной. Есть немало примеров из судебной практики, когда договор по отчуждению недвижимости признается недействительной или незаключенной сделкой.

Оснований для признания сделки недействительной в законе предостаточно. В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) есть целый параграф, в котором дается понятие недействительности сделок, а также указаны условия, при которых сделку могут признать таковой. Эта довольно обширная тема для отдельного обсуждения. И все же, если дать краткую характеристику недействительности сделки, то таковой признается сделка – не имевшая места и, следовательно, не влекущая за собой юридических последствий.

Одним из самых серьезных рисков при совершении сделок с недвижимостью является отсутствие прав собственности на объект. Собираясь совершить сделку, прежде всего, необходимо установить лицо, которое является собственником. Для этого следует проверить его паспортные данные и документ, устанавливающий права на объект недвижимости – им может быть любой договор (приватизации, купли-продажи, дарения и т.п.), свидетельство о праве на наследство, решение суда, а также любые другие документы, устанавливающие права на недвижимость. Также важно удостовериться, что право отчуждателя зарегистрировано в установленном законом порядке. Если право было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), то подтверждающим документом является Выписка из ЕГРН (до 15.07.2016 выдавалось свидетельство о государственной регистрации прав).

Но здесь тоже есть свой нюанс. Так, наличие свидетельства о праве собственности, подтверждающего, что собственником на данный момент является именно этот человек, может не совпадать с реальным положением вещей. Например, квартира уже приобретена другим лицом, а продавец, имея на руках свидетельство, пытается еще раз её продать – заключает с вами предварительный договор и получает задаток, а потом скрывается с вашими деньгами; либо другой случай, когда в судебном порядке может быть признано право собственности за другим лицом.

Чтобы обезопасить себя от такой ситуации следует получить Выписку из ЕГРН, в которой и будет отражена интересующая вас информация, а именно: кто собственник, наличие обременений (ограничений) прав, таких как – ипотека, аренда, арест. Если в регистрирующем органе имеются данные о правопритязаниях на объект недвижимости третьих лиц, о наличии судебных исков, то это тоже будет отражено в Выписке из ЕГРН. Имея такую

информацию, можно снизить риск возможных потерь, либо вовсе отказаться от сделки.

Отдельно стоит остановиться на сделках, которые заключаются представителями, действующих по доверенности. Основные риски — это подделка доверенности, отмена или истечение срока ее действия, прекращение действия в связи со смертью доверителя. Если указанные факты обнаруживаются при проведении правовой экспертизы, то в государственной регистрации прав будет отказано, в случаях, когда регистрация все же была осуществлена (регистратор не мог знать о наступлении вышеуказанного события, например о смерти доверителя), то такая сделка впоследствии будет признана судом недействительной, а право — не возникшим. Нередки случаи, когда доверитель передумывал расставаться со своей недвижимостью и отменял доверенность. Отмена доверенности также будет основанием для отказа в регистрации.

Тем, кто решил совершить сделку по доверенности, можно порекомендовать следующее: проверить подлинность доверенности (вам должен быть представлен оригинал документа с подписью доверителя, удостоверенный нотариусом с проставлением печати); обратите внимание на срок действия доверенности; желательно лично встретиться с доверителем, чтобы убедиться в его вменяемости и здравии, а если лично встретиться с ним не получается, узнайте у посредника телефон, по которому вы сможете связаться с собственником и попросить подтвердить полномочия его представителя. Кроме того, действительность нотариально удостоверенной доверенности можно проверить в официальном реестре от Федеральной нотариальной палаты РФ (<http://reestr-dover.ru/>). Для проверки необходимо знать дату выдачи доверенности, реестровый номер и ФИО нотариуса, который её удостоверил.

Следующий риск при совершении сделок связан с уплатой цены по договору. Зачастую в договорах купли-продажи стороны занижают реальную стоимость объекта недвижимости. Цена — это существенное условие договора купли-продажи недвижимости, и, именно та цена, которая указана в договоре является официальной. При оспаривании договора купли-продажи и взыскании суммы договора покупателем с продавца, взысканию будет подлежать только та сумма, которая указана в договоре. Кроме этого, покупатель лишается возможности получить имущественный налоговый вычет в размере средств, реально затраченных на приобретение квартиры.

Очень важным моментом сделки является расчет по договору купли-продажи. Стороны подписывают договор, в котором указывается, что «Расчет между сторонами по договору произведен до его подписания полностью» или «Продавец получил от Покупателя всю сумму до подписания настоящего договора, и претензий не имеет», при этом денежные средства фактически не были переданы либо продавец получил только часть средств. Подобный пункт в договоре имеет силу расписки в получении денег. Подписывая договор с такой оговоркой, продавец подтверждает, что деньги им получены. И совсем необдуманно поступают продавцы, которые

фактически не получив деньги, выдают покупателю написанные собственноручно расписки о полном расчете. Доказать, обратное, даже в суде, практически невозможно.

Сильно рискуют и те, кто фактически отдает деньги за имущество, но соглашается заключить договор дарения. Такая сделка считается притворной. Позже даритель (а по-сути продавец) в судебном порядке расторгает договор дарения либо признает его недействительным, а одаряемый (он же покупатель) остается и без денег, и без имущества.

Риск может быть и у покупателей в случае, когда продавец, получив деньги по договору, после подачи документов на государственную регистрацию уезжает за пределы города, а при осуществлении правовой экспертизы документов выясняются обстоятельства, которые препятствуют проведению регистрации, например: отсутствует необходимый документ, либо обнаружены ошибки в договоре. Если причины, препятствующие проведению государственной регистрации, не будут устранены в срок, то государственный регистратор обязан будет отказать в регистрации права собственности покупателя.

Распространенным случаем, когда покупатель подвергается риску, является отчуждение одним из супругов совместно нажитого имущества без нотариально удостоверенного согласия на совершение такой сделки второго супруга. Отсутствие согласия другого супруга на распоряжение имуществом не будет являться основанием для отказа в регистрации. На сегодняшний день при отсутствии такого документа Росреестр внесет запись о том, что на регистрацию перехода прав не представлено необходимое в силу закона согласие супруга. Впоследствии, супруг, чье нотариальное согласие на отчуждение объекта недвижимости не было получено, может оспорить сделку в суде.

Заключая сделку купли-продажи жилого помещения (квартиры, комнаты, дома), покупателю следует обратить внимание на прописанных в жилом помещении лиц. Ведь можно купить квартиру с «приданным» в виде лиц, имеющих право пользования и после перехода права к иному лицу.

Купив жилье, новый собственник может выписать всех проживающих, но в судебном порядке. Однако стоит заметить, что выселить в этом случае можно лишь членов семьи прежнего собственника – лиц, у которых не возникло право пользования на ином основании (на основании закона или договора). Например, нельзя выселить проживающих в жилом помещении, право пользования которым возникло на основании завещательного отказа или договора пожизненного содержания с иждивением. Нельзя выселить и лицо, которое отказалось от приватизации жилого помещения, но имело равные права пользования с лицом, которое впоследствии приватизировало данное жилое помещение. Поэтому перед покупкой жилья стоит проверить основания, на которых проживают там в данный момент граждане.

Существуют и другие риски, например приобретение имущества, право на которое обременено или ограничено. Это может быть ипотека, аренда и даже арест, о которых покупателя просто «забыли» уведомить.

Совершая сделку с недвижимостью и продавец, и покупатель должны понимать на какие риски они идут. Хотя, покупатель рискует гораздо больше, чем продавец, ведь он рискует и своими деньгами, и объектом недвижимости, которого он потом может лишиться на вполне законных основаниях.

Чтобы не стать участником недействительной сделки, которая впоследствии будет оспариваться, рекомендуется обратиться к нотариусу. Если сделка удостоверяется в нотариальной конторе, ответственность за ее чистоту несет нотариус. Он проводит правовую экспертизу документов еще до заключения сделки, при необходимости запрашивая недостающие бумаги в государственных ведомствах, идентифицирует личность сторон сделки. До подписания договора сторонам сделки зачитываются и разъясняются его условия и правовые последствия сделки. И только потом стороны подписывают договор, который впоследствии подается на регистрацию перехода права собственности в Росреестр.

Общая рекомендация для всех: прежде чем продать или купить, десять раз подумайте, как вы будете оформлять сделку – самостоятельно, через посреднические фирмы либо через нотариуса. Не передавайте оригиналы правоустанавливающих документов, паспортов и свидетельств другим лицам, внимательно проверяйте документы, удостоверяющие личность, подтверждающие права на объект, обращайте внимание на даты и сроки выдачи документов, например, доверенности. Требуйте предоставления всей информации об объекте недвижимости, а также о наличии ограничений (обременений) прав на него. Помните, что сделки с недвижимостью требуют внимательности и осмотрительности.