

О рисках при приобретении недвижимости

Каждый из нас в течение своей жизни совершает различного рода сделки. Одни из крупных сделок – это сделки с недвижимостью. При совершении любой сделки всегда есть элементы риска. Важно подходить к этому вопросу осознанно, оценить свои финансовые возможности и не приобрести вместе с квартирой ворох судебных разбирательств, не стать жертвой обмана. Ольга Дайнеко, эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России, об основных рисках при купле-продаже недвижимости.

«При покупке жилья мы традиционно остерегаемся мошенников, задумываемся о возможных правах своих родственников на приобретаемый объект, о кредиторе (условиях и сроках ипотеки), а также о том, понимает ли продавец значение своих действий, будет ли соблюдать договоренности о передаче недвижимости», - говорит эксперт.

Сделки по купле-продаже редко совершаются без посреднических услуг профессиональных участников рынка недвижимости (риелторов, нотариусов, представителей финансовых организаций) – это снижает возможность недобросовестного поведения участников сделки, однако и это не должно вселять уверенность, что можно все пустить на самотек. По факту риски в большей части - зона правовой ответственности сторон договора (покупателя и продавца).

Отсутствие прав собственности

Одним из самых серьезных рисков при совершении сделок с недвижимостью является отсутствие у продавца прав собственности на объект. Поэтому до совершения финансовых операций: внесение аванса или задатка, необходимо установить действительно ли продавец является собственником. Для этого необходимо проверить паспортные данные и документ, устанавливающий права на объект недвижимости, заказав выписку из ЕГРН. Сервис МВД для проверки паспорта: <http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>. До 15 июля 2016 собственникам при регистрации права выдавалось свидетельство о государственной регистрации прав. Однако наличие этого документа в подтверждение своих прав в настоящее время не гарантирует наличие прав собственности. Только в выписке из ЕГРН отражается вся необходимая информация о

собственнике и объекте недвижимости, а именно: кто собственник, соответствуют ли характеристики предлагаемого объекта реальным, есть ли обременения/ограничения прав. Заказать выписку из ЕГРН можно на интернет-портале Росреестра, а также через Госуслуги (в электронном виде). Получение на бумажном носителе- через очный визит в МФЦ.

Купля-продажа по доверенности

При совершении сделки через представителя продавца, действующего по доверенности, важно убедиться в ее подлинности. Кроме того, стоит уточнить не отменена ли она и не прекратился ли срок ее действия в связи со смертью доверителя. Поддельность или факт отмены доверенности проверить возможно на ресурсе ФНП - <https://reestr-dover.ru/>. Даже при наличии действующей доверенности стоит попробовать лично пообщаться с доверителем-собственником недвижимости, чтобы дополнительно убедиться в отсутствии настораживающих обстоятельств.

Занижение реальной стоимости

Часто для снижения налогооблагаемой базы продавец просит указать в договоре цену ниже реальной. Покупателю важно понимать, что цена – это существенное условие договора.

Цена, указанная в договоре, является официальной, поэтому в ситуации оспаривания договора купли-продажи покупатель сможет взыскать с продавца только ту сумму, которая указана в договоре. Кроме этого, покупатель может обделить себя в имущественном налоговом вычете.

Не менее важной частью сделки является расчет по договору купли-продажи. Оплата (полный расчет с зачетом аванса) по договору должна поступить к продавцу только после государственной регистрации сделки. Например, продавец получит все деньги по договору до государственной регистрации, после подачи документов на регистрацию исчезает (уезжает за границу). В ряде случаев может быть установлено, что нет согласия одного из супругов на сделку: несмотря на то, что отсутствие согласия на распоряжение имуществом не является основанием для отказа в регистрации, но в выписке появится запись, что на регистрацию перехода прав не представлено необходимое в силу закона согласие супруга. В дальнейшем супруг, чье согласие на сделку отсутствовало, может оспорить сделку в суде.

Значительно снижает данный риск-использование при оплате банковского аккредитива и подробное изложение всех условий совершения сделки в договоре купли-продажи.

Риски подмены

Если недвижимость приобретается, например с наличием мебели, техники, элементов интерьера и другим имуществом, необходимо оформлять эти условия документально (либо в самом договоре, либо отдельным договором) с оформлением передаточного акта.

При отсутствии задокументированной информации собственник может вместо обещанного холодильника и спального гарнитура обнаруживает не только отсутствие данных предметов, но и вырванные розетки и снятые межкомнатные двери. При этом важно акт приема-передачи имущества подписывать только после фактической передачи указанных вещей, а не заранее.

Наличие долгов продавца

Продавец может оказаться на пороге банкротства. Данные о процедуре банкротстве стоит проверить, это можно найти здесь <https://old.bankrot.fedresurs.ru/?attempt=2>. Даже если на дату сделки продавец не банкротится, нелишним будет узнать о наличии у него исполнительных производств на сайте ФССП <https://fssp.gov.ru/iss/ip/>. Оспаривание сделок, совершенных будущим банкротом не редкость.

Что касается коммунальных платежей, то задолженность по ним выяснить просто, а что касается долгов по капитальному ремонту, то данные о долге могут отразиться с опозданием. И если от долгов прежнего собственника по коммуналке можно «отбиться» (они «привязаны» к собственнику, а не к недвижимости), то взносы на капитальный ремонт привязаны к недвижимости, а не к собственнику. Срок исковой давности по таким задолженностям— три года, но нужно понимать, что исковую давность можно применить только в процессе судебного разбирательства (а не по умолчанию-«плачу только за три года»). Перед покупкой не нужно верить на слово, что дом еще не внесен в программу капремонта-нужно проверить сведения у регионального оператора фонда капремонта.

Недееспособность продавца

Ситуация нечастая и сложно отслеживаемая, поскольку относится к личности напрямую и к защите персональных данных. При наличии сомнений в адекватности и дееспособности (например, преклонный возраст, нетипичное поведение и т.п.) можно запросить у продавца предоставление сведений об отсутствии учета в психоневрологическом и наркологическом диспансерах. Отдельно можно проверить наличие судебных дел у продавца в прошлом (прежде всего по электронной картотеке дел районного суда по месту регистрации продавца).

Важно знать, что не только совершеннолетние недееспособные собственники (инвалиды, признанные недееспособными судебным решением), но и дети до 18 лет при отсутствии эмансипации относятся к категории недееспособных лиц. Сделки от их имени совершаются опекуном, попечителем или родителем (усыновителем). Органы опеки и попечительства-важное звено в цепочке осуществления сделки по купле-продаже.

Может показаться, что покупка недвижимости – это детективный квест с расследованиями и поиском информации. Это не совсем так, поскольку в большинстве случаев при подозрении на возможные «проблемы» от сделки лучше отказаться и искать более подходящий объект. Кроме того, закон защищает добросовестного приобретателя: если суд взыскал с недобросовестного продавца деньги, но по независящим от покупателя причинам судебные приставы не смогли заставить должника вернуть средства в течение полугода со дня предъявления исполнительного документа, покупатель может рассчитывать на компенсацию за счет государства.