

**Общероссийская общественная организация
"Российская академия естественных наук"**



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ГРАЖДАН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ)

Лекция подготовлена в рамках социально значимого Президентского проекта по Созданию системы распространения знаний по вопросам экономической и финансовой безопасности России, борьбы с теневыми доходами, противодействию финансированию терроризма, экстремизма, антигосударственной и деструктивной деятельности и ее апробации в четырех пилотных регионах (№ 244/79-3).

CITIZEN FINANCIAL SECURITY PROVISION ON PROPERTY MARKETS (AS EXEMPLIFIED BY CONDOMINIUM CONVERSION)

The lecture created within socially important President Project to establish knowledge system in economical and finance safety in Russia, to confront shadow gains, terrorism, extremism, anti-governmental activity and its approbation in four pilots regions (№ 244/79-3).

Москва
2016

УДК 37.032

Бабей А.В., Чистякова М.В. под общей редакцией Каратаева М.В.

Обеспечение финансовой безопасности граждан на рынке недвижимости (на примере покупки квартиры) / редкол.: Каратаев М.В. (отв. ред) [и др.] – Москва. – 20 стр.

Лекция посвящена вопросу финансовой безопасности граждан при покупке квартиры. Рассмотрены основные способы самостоятельной покупки квартиры такие, как прямая продажа, долевое строительство, жилищно-строительный кооператив, программы обеспечения жильём и ипотечное кредитование, их основные плюсы и минусы, и возможные риски каждого метода. Покупка квартиры при помощи контрагентов, а также нормативные правовые акты, регулирующие те или иные положения, возможные действия на разных этапах сделки.

Адресована широкому кругу читателей, которые собираются приобретать или продавать квартиру.

УДК 37.032

The lecture reviews the most common way of condominium conversion, common law, regulating issues in this sphere. The condominium conversion process is examined. The review resulted in revealing the common rules in safe condominium conversion. The common self-purchasing is examined: direct selling, shared equity construction, condominium cooperative, their pros and cons, possible risks. Counteragents' assist method, normative regulatory acts, possible actions on early deal stages are examined.

The lecture is addressed to the large audience, who is going to buy or to sell a flat.

Аннотация. В лекции рассмотрены основные способы покупки квартиры, основное законодательство, регулирующие вопросы данной области. Подробно рассмотрена процедура покупки квартиры. По результатам рассмотрения определены главные правила, которых необходимо придерживаться для безопасной купли-продажи квартиры.

Ключевые слова: финансовая безопасность, купля-продажа квартиры, оформление сделки.

Abstract. The lecture reviews the most common way of condominium conversion, common law, regulating issues in this sphere. The condominium conversion process is examined. The review resulted in revealing the common rules in safe condominium conversion.

Key words: financial security, purchase and sale of apartments, registration of the transaction.

Каждый из нас сталкивается с необходимостью покупки или продажи квартиры. Это довольно непростой и трудоемкий процесс, который требует немало сил и ответственности. Начинать необходимо с выбора вида жилья (вторичный рынок или новостройка), способа приобретения квартиры (покупка полностью за свои средства, ипотека, субсидия из бюджета, долевое строительство, или жилищно-строительный кооператив), при необходимости выбрать агентство недвижимости или оформить сделку самостоятельно. Способы покупки квартиры различны, каждый имеет разные сроки оформления и определенные риски.

В связи с тем, что объекты недвижимости имеют высокую стоимость, особенно в крупных городах, и являются выгодным результатом вложения, очень часто сделки по купле-продаже квартиры привлекают внимание различных мошенников и организованных преступных групп, специализирующихся на этом. В такие группы могут входить помимо основных участников как сотрудники риэлтерских агентств, нотариусы, так и представители государственных органов.

Мошеннические действия, как со стороны продавца, так и со стороны покупателя могут серьезным образом осложнить жизнь законопослушным участникам сделки и привести к потере сбережений. Ежегодно только в г. Москве проводится до 130 000 сделок по продаже новых квартир, при этом более 6 500

сделок (5%) происходит с нарушением законодательства РФ. По экспертным оценкам на рынке вторичного жилья объем мошенничества превышает 10% .

Поэтому, при осуществлении сделки по купле-продаже квартиры следует очень внимательно отнестись к каждому этапу процедуры покупки, начиная от выбора объекта приобретения и заканчивая передачей денежных средств продавцу.

В рамках данной лекции рассмотрены основные способы покупки квартиры, их преимущества и недостатки, нормативно-правовые акты, регулирующие основные положения данной сферы, процедуру оформления сделки по приобретению недвижимости и возможные риски на каждом этапе, а также приобретение квартиры с помощью риэлтерского агентства. Начнем рассмотрения различных способов приобретения квартиры.

Прямая продажа – самый простой и удобный способ приобретения недвижимости, когда продавец и покупатель заключают договор купли-продажи, после чего в ближайшее время покупатель получает квартиру, а продавец – деньги.

Продажа недвижимости регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), часть вторая, § 7, статьи 549-558, которые устанавливают требования к форме, содержанию и регистрации договора.

Так, в соответствии со статьей 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (для квартиры – это точный адрес, количество комнат, общая и жилая площадь, этаж, кадастровый и инвентарный номера и т.д.). Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в

соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

С 01.03.2013 требование к государственной регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества не подлежит применению в связи с изменениями, внесенными в ГК РФ Федеральным законом от 30.12.2012 №302-ФЗ.

Статья 551 ГК РФ устанавливает необходимость государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, а порядок ее осуществления определяется Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статьи 12-21).

Государственная регистрация права – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, который является единственным доказательством существования зарегистрированного права и осуществляется путем внесения записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Государственная регистрация прав осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. При этом, собственник недвижимости может обратиться с заявлением о внесении в ЕГРП записей: о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия правообладателя.

Государственная регистрация проводится в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. К таким документам относятся:

1. заявления сторон (1 экземпляр – подлинник);
2. квитанция об уплате госпошлины (подлинник или копия);

3. документы о праве собственности на квартиру: свидетельство о государственной регистрации права (оригинал и копии не менее 2 экземпляров);

4. план объекта или кадастровый паспорт (оригинал и копии не менее 2 экземпляров);

5. паспорта сторон сделки, явившихся лично, или паспорта и нотариально заверенные доверенности лиц, которые являются их представителями (оригинал и копия);

6. договор купли-продажи (3 экземпляра);

7. акт приема-передачи (3 экземпляра).

Указанные документы подаются обязательно. Могут потребоваться и другие. К ним относятся: нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на продажу квартиры, разрешение (согласие) органа опеки и попечительства в случаях, если ребенок до 14 лет или недееспособный являются собственниками. Лицам, ответственным за ребенка до 14 лет или недееспособного, позволено дать согласие на совершение ими этой сделки. Если в квартире остаются лица, которые будут продолжать ею пользоваться, необходимо представить справку из управляющей компании ЖКХ (МУП, ТСЖ и т.д.).

Подать документы на государственную регистрацию можно в офисах Росреестра и Кадастровой палаты, многофункциональных центрах, путем почтового отправления или в электронном виде. Более подробную информацию о порядке подачи документов на государственную регистрацию и офисах Росреестра можно найти на сайте <https://rosreestr.ru/>, а ближайший многофункциональный центр – на сайте <http://мфц.рф/>.

Основные риски при покупке квартиры при прямой продаже:

1. риски юридического характера, связанные с так называемой чистотой квартиры. Основной угрозой является потеря права собственности на жилье. Они обусловлены значительной сложностью сделки купли-продажи, а также не полным владением законами в данной области;

2. риски, связанные с характеристиками квартиры и технической документацией. Они не влияют на право собственности, но могут создать очень некомфортные условия проживания. Способны повлечь за собой значительные

финансовые траты. Характерный пример такого риска – несанкционированная перепланировка;

3. риски, связанные с безопасностью оформления сделки.

Долевое строительство – более дешевый, но и более длительный способ приобретения недвижимого имущества. Кроме того, нередки случаи, когда застройщики, получив деньги с дольщиков и не достроив и не сдав дом, исчезали. Прежде чем отдать денежные средства фирме–застройщику, необходимо убедиться в наличии всех разрешительных документов на строительство, внимательно изучить договор, в том числе в части сроков сдачи дома и наличие финансовых санкций за его неисполнение, деньги лучше вносить не в кассу застройщика, а направить посредством банковского перевода.

Участие граждан в долевом строительстве регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Так, по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Согласно статье 4 указанного закона договор участия в долевом строительстве обязательно должен содержать:

4. определение объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

5. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (с 01.01.2016 – 11%), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере;

6. цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Цена может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями;

7. гарантийный срок на объект долевого строительства. Данный срок не может составлять менее чем 5 лет, а гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта долевого строительства, не может быть менее чем 3 года;

8. способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Исполнение обязательства должно обеспечиваться в установленных случаях залогом, а также по выбору застройщика одним из следующих способов: поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика.

Особенности осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве определены Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу с 01.01.2017). В соответствии со статьей 48 данного закона документы на

государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве подаются наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации прав.

При выборе застройщика следует ознакомиться с его деятельностью – как долго он существует на рынке, сколько объектов уже сдано, есть ли нарекания граждан по эксплуатации данных объектов, судебные споры или претензии к застройщику и т.д.

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Данный способ аналогичен долевого строительству, так как за ЖСК стоит конкретная фирма-застройщик, а сам кооператив, по сути, только осуществляет продажу квартир. Суть кооператива в том, что человек вносит определенную сумму средств (денежный пай) в размере стоимости жилья, однако намного меньше рыночной стоимости, и получает новую квартиру возведения дома.

Деятельность ЖСК регулируется главой 11 (статьи 110-123.1) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ).

Согласно ЖК РФ, жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

ЖСК обязан размещать в сети Интернет:

1. устав ЖСК. Он должен содержать следующие сведения: наименование и место нахождения кооператива, предмет и цели его деятельности, порядок вступления в члены кооператива, выхода из него, размеры вступительных и паевых взносов, состав и порядок их внесения, ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, состав и компетенция органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядок реорганизации и ликвидации кооператива и другие;

2. количество членов ЖСК;
3. разрешение на строительство многоквартирного дома;
4. права ЖСК на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка, кадастровый номер и площадь земельного участка, сведения об элементах благоустройства;
5. местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, в соответствии с проектной документацией;
6. количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией;
7. предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

ЖСК обязан вести реестр своих членов, содержащий следующие сведения:

1. ФИО или наименование члена ЖСК;
2. определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член ЖСК в случае выплаты паевого взноса полностью;
3. размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена ЖСК.

Способ приобретения жилья через ЖСК является более рискованным, чем покупка квартиры по договору долевого участия. Основные риски члена ЖСК, это: риск увеличения стоимости квартиры при необходимости доплаты сверх оплаченного пая, риск срывов сроков или остановки строительства (страхование ответственности застройщика ЖСК не предусмотрено), риск двойных продаж (т.к. не установлены требования к регистрации договора ЖСК).

При выборе ЖСК следует также внимательно изучить устав и другие документы ЖСК, а также ознакомиться с деятельностью застройщика (как долго на рынке, сколько объектов сдано, есть ли претензии и т.д.).

Городские и региональные программы обеспечения жильем. В субъектах Российской Федерации для поддержания молодых семей и других категорий граждан (ученых, военных и т.д.) работают такие программы, реализация которых

осуществляется за счет бюджетных средств (федерального и субъектов Российской Федерации).

Так, в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 - 2020 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 действует подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей». В соответствии с данной программой постановлением Правительства Москвы от 27.09.2011 г. № 454-ПП утверждена Государственная программа города Москвы «Жилище» на 2012-2018 годы (<http://dgi.mos.ru/>).

Ипотечный кредит. Многие банки и финансовые учреждения предлагают программу ипотечного кредитования. Данный метод покупки давно практикуется, имеет широкое распространение, однако его главными недостатками являются большая сумма переплаты за приобретаемый объект недвижимости и ограничение прав на данный объект до полного погашения кредита.

Целесообразно ознакомиться с деятельностью Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Агентство является акционерным обществом, учрежденным Российской Федерацией в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». АИЖК осуществляет реализацию специальных ипотечных программ для отдельных категорий граждан и другие мероприятия. На сайте Агентства представлены различные программы ипотечного кредитования, а также условия возможного рефинансирования кредитов, выданных его банками-партнерами (<http://www.ahml.ru>).

Заключению любого договора купли-продажи в обязательном порядке должна предшествовать тщательная проверка юридической чистоты объекта.

Для начала необходимо проверить историю квартиры и всех ее правообладателей, которые были за время существования объекта недвижимости.

Проверка собственников квартиры включает:

1. анализ физического и психического здоровья продавца, проверка на алкогольную и наркотическую зависимость, психические расстройства, возрастные неврологические заболевания, затрагивающие функцию памяти, хронические заболевания, которые могут повлиять на психоэмоциональное состояние продавца, – если подобные диагнозы имеют место, то продавец или его родственники могут

инициировать судебные разбирательства, оспаривая сделку как недействительную и т.д. Так, согласно статье 171 ничтожной является сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства. Кроме того, в соответствии со статьей 176 ГК РФ сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности (в связи с пристрастием к азартным играм, злоупотреблением спиртными напитками или наркотическими средствами), может быть признана судом недействительной по иску попечителя;

2. в случае приобретения прав на объект недвижимого имущества по наследству – проверку срока, прошедшего со дня смерти предыдущего правообладателя, и юридического основания для перехода жилой недвижимости к наследнику (подлинность завещания, отсутствие других вариантов завещания). Согласно статье 1131 части 3 ГК РФ завещание может быть признано судом недействительным по иску лица, права или законные интересы которого нарушены этим завещанием. В соответствии со статьей 1154 части 3 ГК РФ наследство может быть принято в течение 6 месяцев со дня открытия наследства. Лица, для которых право наследования возникает только вследствие непринятия наследства другим наследником, могут принять наследство в течение 3 месяцев со дня окончания срока открытия наследства. Кроме того, согласно статье 1155 части 3 ГК РФ по заявлению наследника, пропустившего установленный срок, суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший установленный срок, обратился в суд в течение 6 месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали. В любом случае, при покупке квартиры, полученной по наследованию, наследник должен зарегистрировать право собственности;

3. установление количества собственников. Нет ли между ними конфликтных отношений, поскольку при наличии долей собственности на квартиру может возникнуть риск оспаривания сделки купли-продажи на основании статьи 250 ГК РФ, согласно которой при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности

имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Также следует иметь ввиду, что покупка доли в квартире, может принести неблагоприятные последствия. Например, собственники других долей могут намеренно создавать некомфортные условия проживания, чтобы заставить нового правообладателя расстаться со своей жилплощадью даже за минимальную цену;

4. проверку юридических аспектов договора дарения в случае приобретения прав на недвижимость по договору дарения, который иногда является прикрытием договора купли-продажи. Договор дарения недвижимого имущества должен быть заключен в письменной форме. Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности. Бывший правообладатель может оспорить договор дарения в суде по основаниям, предусмотренным статьей 578 ГК РФ, согласно которой даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Срок, в течение которого можно обратиться с иском в суд (срок исковой давности) об отмене договора дарения составляет 3 года;

5. проверку наличия несовершеннолетних собственников квартиры, права которых защищены российским законодательством. Согласно статье 292 ГК РФ отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. В этом случае проводится проверка законности прав на продажу жилой недвижимости, которая осуществляется путем подачи запроса в органы опеки и попечительства, – они должны подтвердить выдачу соответствующих разрешений. В г. Москве полномочия в сфере опеки, попечительства и патронажа с 1 июля 2015 г. осуществляют Управления социальной защиты населения административных округов города Москвы и отделы социальной защиты населения районов

административных округов города Москвы». Информацию о порядке деятельности и перечень данных учреждений можно найти на сайте Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы (<http://www.dszn.ru>);

б. проверку возможного наличия сведений криминального характера в отношении собственников. Если правообладатель находится в розыске или под следствием, имеет или имел иные проблемы с законом, может возникнуть риск потери денежных средств после выплат задатка. Клиент вправе попросить собственника предоставить справку об отсутствии судимости. Также можно провести поиск информации в открытых источниках на интересующего Вас гражданина (возможно наличие негативной информации);

Проверка объекта недвижимости включает:

1. анализ информации о прошедших и возможных будущих капитальных ремонтах, перепланировках, реконструкциях, возможном сносе, о состоянии коммуникаций. Данная информация содержится в техническом паспорте на квартиру, который должен быть утвержден уполномоченным органом государственной власти и подписан должностным лицом. В г. Москве таким органом является Департамент городского имущества города Москвы. Технический паспорт на квартиру представляет собой план квартиры (выполненный в масштабе) с подробным описанием помещения: материал здания и внутренних перекрытий, отделка помещения (пол, стены – наличие плитки, линолеума, паркета, окраска стен и т.д.), описание лоджии (балкона) – закрытая, открытая лоджия и т.д., а также первичная инвентаризационная оценка недвижимости;

2. проверку подлинности всех правоустанавливающих документов (выписки из БТИ, Росреестра, паспортного стола);

3. установление нахождения квартиры в залоге у кредитных учреждений (в выписке из Росреестра должны содержаться сведения об имеющихся ограничениях – залог, рента и т.д.).

Покупатель вправе потребовать от продавца:

1. архивную выписку из домовой книги, где отражена информация о том, кто и когда был прописан на этой жилплощади, когда и куда выписан и по какой причине;

2. справки из психоневрологического и неврологического диспансеров на всех собственников;

3. кадастровый паспорт - выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащая сведения об объекте недвижимости, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в котором отражены перепланировки в квартире, так называемые «красные линии», если таковые имели место.

На этапе предварительной проверки на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», заполнив определенные поля в открывшейся форме запроса (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request), можно получить частичную информацию об интересующем объекте: кадастровый и инвентарный номер, этаж, площадь, наличие зарегистрированных прав, форма собственности, права и ограничения, кадастровая стоимость и дата ее утверждения.

Кроме того, покупатель может самостоятельно обратиться в ЕГРП и заказать соответствующую выписку с информацией о продаваемой квартире. При этом необходимо оплатить госпошлину 150 рублей (получение выписки в электронном виде) или 200 рублей (получение выписки на бланке). Выписка представляет собой официальный документ, содержащий ФИО владельца объекта недвижимости, характеристики объекта и юридические основания получения им прав собственности на жилье. Лучше это сделать накануне подписания договора купли-продажи. Сведения из ЕГРП предоставляются в срок, не более чем 5 рабочих дней со дня получения Росреестром соответствующего запроса.

После проверки собственников и объекта недвижимости можно приступать к внимательному изучению договора купли-продажи. В нем должны быть отражены подробные данные об объекте недвижимого имущества, цена (за весь объект или за квадратный метр), сведения обо всех собственниках, о порядке их выписки и освобождении ими продаваемой квартиры из продаваемой жилплощади. Если договор составлен корректно и не вызывает вопросов, то остается проверить следующие документы:

1. документ, удостоверяющий личность (паспорт);

2. свидетельство о браке (если покупатель женат/замужем и приобретает жилье в равных долях);
3. нотариально заверенное согласие супруга на заключение договора купли-продажи;
4. иные документы (при необходимости).

Если оплата осуществляется наличными денежными средствами, она должна подтверждаться распиской в получении денег. Заключение сделки нужно проводить в переговорной комнате в банке, имеющем депозитарий, который выбирается по согласованию сторон. В банке подписываются договоры аренды ячеек, в которые закладываются денежные средства до завершения процесса регистрации перехода права собственности в Росреестре. В договорах аренды ячеек прописываются условия доступа и определяются документы, необходимые для доступа к ячейкам. Такая схема обеспечивает максимальную безопасность и для покупателя, и для продавца. В случае сделки с использованием ипотечных средств она проводится в банке, который выдает ипотечный кредит. Стоимость аренды небольших ячеек составляет около 1500-2000 рублей в месяц. Можно арендовать и на меньшее количество дней из расчета около 40-50 рублей в день.

После аренды ячейки в банке все юридические документы должны быть предоставлены в Росреестр, и в присутствии представителя Росреестра должно быть подписано заявление на регистрацию совершаемой сделки. Затем покупателю следует получить расписку с перечнем предоставленных документов и указанием даты их возврата после регистрации и получения свидетельства о праве собственности на квартиру. Срок регистрации права собственности составляет 10 рабочих дней.

На заключительном этапе приобретения квартиры подписывается акт приема-передачи объекта недвижимости, после чего сделка считается полностью завершенной.

Акт приема-передачи объекта недвижимости – это документ, который составляется для подтверждения факта передачи квартиры. После подписания данного акта квартира переходит в полноправное владение к покупателю, и вся ответственность за ее сохранность ложится на него.

Единой формы акта приема-передачи квартиры законодательством не утверждено. Данный документ, как правило, должен содержать следующую информацию: наименование акта, дата и место составления, участники сделки (ФИО гражданина или наименование организации, адреса проживания или нахождения соответственно, паспортные или регистрационные данные), описание объекта недвижимости (адрес, площадь, состояние и т.д.), основание (номер и дата договора купли-продажи), информация об отсутствии взаимных претензий, подписи сторон. Акт приема-передачи квартиры составляется в 3 экземплярах, по одному для каждой из сторон: продавца, покупателя и органа Росреестра.

Для осуществления сделки по купле-продаже квартиры с меньшим риском целесообразно воспользоваться услугами агентства недвижимости. Риэлтерская компания поможет не только оформить сделку, но и подобрать интересующий Вас вариант. При выборе подходящей компании следует провести предварительный обзор агентств, предлагающих свои услуги на рынке недвижимости, а именно: ознакомиться с деятельностью компании (как долго она работает на рынке, какие цены установлены за услуги и т.д.) и отзывами граждан о данном агентстве на разных сайтах.

Как правило, шаблоны договоров уже имеются в агентствах недвижимости. Перед заключением договора с агентством на оказание услуг по покупке или продаже квартиры следует внимательно ознакомиться с основными положениями договора. Договор об оказании услуг по покупке/продаже квартиры должен содержать:

1. Перечень услуг агентства в рамках договора. К таким услугам относятся, например:
 - подбор вариантов квартир;
 - проверка комплекта правоустанавливающих документов, представленных продавцом;
 - изучение «истории» квартиры по всем собственникам;
 - сбор необходимых справок и документов;
 - подготовка и заключение предварительного договора купли-продажи или договора аванса (задатка) и контроль его соблюдения;

- проведение сделки купли-продажи (подготовка и заключение договора купли-продажи);
- подача документов на государственную регистрацию сделки и получение свидетельства о праве собственности;
- присутствие в качестве свидетеля при внесении денег в банковскую ячейку и передаче денег продавцу;
- оформление акта приема-передачи квартиры;
- контроль передачи жилья новому собственнику и некоторые другие действия.

2. Стоимость вознаграждения агентства. Существует 2 основных вида формирования стоимости услуг агентств недвижимости: в процентном отношении от стоимости квартиры (около 3%) или в твердой денежной сумме (150 000 рублей). При этом, в договоре с агентством недвижимости стоимость, как правило, указана не в процентах, а в твердой денежной сумме, которая высчитана из процентного соотношения.

3. Срок действия договора. В договоре должен быть указан срок, достаточный для продажи недвижимости, а также условия продления этого срока. Обычно на совершение типовой сделки требуется около 2-х месяцев.

4. Стоимость объекта недвижимости. В документе должны быть отражены две суммы: та, которую риелтор обязуется выплатить клиенту, и та, за которую он собирается продать квартиру. Нередко агентства указывают в договорах только одну цену, которая может быть завышена, в результате чего клиент будет долго ее продавать или не продаст вовсе.

5. Реквизиты сторон. В договоре должны быть указаны реквизиты агентства и паспортные данные клиента с подписями.

6. Опись документов. При передаче документов на ответственное хранение в агентстве документы, следует составить их опись, а также определить ответственность риелторов в случае повреждения или утраты документов по вине агентства недвижимости (этот пункт обезопасит от мошеннических действий с вашими документами).

7. Кто и какие справки собирает. Необходимо указать, какие справки понадобятся для сделки и кто их будет собирать.

8. Ответственность агентства. Договор должен обязательно содержать меры ответственности агентства недвижимости за несоблюдение условий договора.

9. Ответственность клиента. Следует убедиться, что ваша ответственность указана в разумных пределах за конкретные нарушения.

10. О расторжении договора. В договоре с агентством должны быть отражены условия расторжения договора.

Следует помнить, что клиент не обязан подписывать договор в том виде, в каком вам его навязывают. Он может попросить агентство исключить или изменить те условия, которые его не устраивают. Если агентство дорожит своей репутацией и ему важны клиенты, оно пойдет ему на встречу.

Даже при обращении к контрагентам необходимо провести самостоятельные проверочные мероприятия, такие как направить запрос в Росреестр, поиск иной доступной информации в Интернете о собственниках квартиры или застройщике, изучение документов (договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности и т.д.).

Подводя итог, можно сделать вывод, что покупка квартиры является сделкой с повышенным риском, требующей внимательного и ответственного подхода. И если своевременно ознакомиться с важными юридическими нюансами и возможными рисками при осуществлении купли-продажи недвижимого имущества, можно снизить вероятность наступления нежелательных последствий.

В данной лекции рассмотрены основные способы приобретения жилья, каждый из которых имеет свои плюсы и минусы. Это прямая продажа, наиболее быстрая, но в тоже время более дорогая и имеющая определенные риски, долевое строительство, которое в настоящее время наряду с ЖСК менее затратное и в отличие от других способов предусматривает инструменты, направленные на защиту граждан (банковская гарантия, страхования ответственности застройщика), что отсутствует в ЖСК. Но в настоящее время с учетом изменений в законодательстве в части обеспечения исполнения обязательств застройщика возникли противоречия по толкованию ряда норм, в связи с чем предложения по долевого строительству жилья снизились и все большую популярность приобретает строительство ЖСК. Кроме того, перед покупкой квартиры следует уточнить, относитесь ли вы к какой-либо категории граждан, имеющих право на

получение из бюджета субсидии на приобретение жилья и, если да, целесообразно воспользоваться данным правом. Ипотечный кредит стоит рассматривать в самом крайнем случае, поскольку это самый дорогостоящий способ и длительный в плане расчета за жилье.

Рассмотрена процедура покупки квартиры как самостоятельно, так и с помощью агентства недвижимости, моменты, на которые нужно обращать особенное внимание, нормативные правовые акты, регулирующие те или иные положения, возможные действия на разных этапах сделки.

Контрольные вопросы:

1. Назовите риски прямой покупки квартиры? Какое законодательство регулирует прямую покупку?
2. Назовите риски прямой долевого строительства? Какое законодательство регулирует данный вид покупки?
3. Какие еще существуют способы покупки квартиры?
4. Что включает в себя проверка собственников?
5. Что включает в себя проверка недвижимости?