

A woman with long, dark, wavy hair is sitting at a desk. She is wearing a light-colored, possibly white or cream, blazer with a subtle pinstripe pattern. She is looking towards the camera with a slight smile. Her right hand is resting on a stack of books. The stack consists of several books of varying thicknesses, some with visible spines. The background is a bright, out-of-focus window with light blue curtains. The overall lighting is soft and natural.

Екатерина Ситникова

Как правильно покупать
квартиру на вторичном рынке

Екатерина Ситникова

**Как правильно покупать
квартиру на вторичном рынке**

«Автор»

2023

Ситникова Е. В.

Как правильно покупать квартиру на вторичном рынке /
Е. В. Ситникова — «Автор», 2023

Книга практикующего юриста в сфере недвижимости о том, как самостоятельно и безопасно купить квартиру на вторичном рынке. Книга поможет избежать мошенничества в сделках, а также правильно проверить её перед покупкой и провести сделку.

© Ситникова Е. В., 2023

© Автор, 2023

Содержание

Вступительное слово	5
Предисловие	6
Поиск квартиры	7
Предварительная проверка	8
Ограничения и обременения	9
Конец ознакомительного фрагмента.	10

Екатерина Ситникова

Как правильно покупать квартиру на вторичном рынке

Вступительное слово

Я юрист в сфере недвижимости, практикующий судебный юрист с многолетним опытом работы. Являюсь членом ассоциации юристов России, тесно сотрудничаю с риэлторами и специалистами смежных сфер. На моем счету десятки судебных дел и сделок с недвижимостью. Я часто выступаю спикером на мероприятиях для юристов и риэлторов. Считаю себя экспертом, который имеет право написать книгу на тему покупки недвижимости, исходя из личного и профессионального опыта. Надеюсь, что эта книга будет многим полезной.

Предисловие

Эта книга не учит практике, так как все сделки индивидуальны. Но нет здесь и сухой теории или скучных ссылок на законодательство с приведением примеров из судебной практики. Я специально не буду загромождать текст ссылками на закон. Скорее, я просто делюсь знаниями и опытом на обычном понятном человеческом языке. Возможно эта книга сыграет роль шпаргалки для покупателей, чтобы быть в теме и знать на что важно обращать внимание. Для многих покупка квартиры это разовое событие, ну и достаточно серьезное. Я уверена, что ни деньги, ни купленную квартиру, терять не хочет никто. Однако, данная информация в книге не заменит личную консультацию юриста. В свою очередь книга будет полезна и продавцам, чтобы понимать, зачем нужны эти “провоочки” и чтобы не быть обманутым мошенниками. Знайте, если продавец ведет себя подозрительно и отказывается предоставлять необходимую информацию и документы, то с квартирой что-то не так, ведь в его интересах продать ее, а не спугнуть вас.

Итак, вы покупаете квартиру....

Поиск квартиры

В аспекте поиска квартиры в конспекте этой книги важны не столько характеристики и местоположение квартиры, а то как и для чего вы ищите.

Если вы нанимаете риэлтора или обращаетесь в агентство, то часто специалисты помогают вам закрыть ваши запрос и потребности, потому что профессионально занимаются куплей-продажей недвижимости. Если, конечно специалисты добросовестные и “белые”. Однако, мало кто уделяет внимание выявлению рисков при покупке.

Если вы решили сами найти квартиру через знакомых, или через специализированные площадки, то в этом случае будет сложнее подобрать юридически чистую квартиру. Точнее найти ее можно, но обязательно нужно разбираться в том, что вы покупаете.

И в первом и во втором случаях важно понимать хотя бы азы купли-продажи недвижимости, а также знать, на что важно обратить внимание и при каких обстоятельствах вы точно не купите конкретную квартиру.

Конечно важно еще из каких средств вы планируете оплатить покупку. Если планируется ипотека, то банки также проверяют риски покупки, но со своей точки зрения выгоды и её рентабельности, так как квартира будет находиться в залоге. Если средства на покупку идут из материнского капитала, то важно решение Пенсионного фонда РФ, а также органов опеки если деньги появились от проданного имущества детей. Кроме того, на практике сделки проходят цепочно, т.е. тот кто продает (Продавец вашей покупаемой квартиры) обычно покупает сразу другую квартиру, а его продавец (покупаемой им квартиры) может покупать что-то себе. И возможно, что вы тоже продаете и покупаете. У кого-то ипотека, у кого-то материнский капитал, у кого – то сроки и т.д. Поэтому важно не затянуть и не застрять в этой цепочке.

Таким образом, поймите, что привлечение вами риэлтора автоматически не устраняет любые юридические риски и не гарантирует чистоту и прозрачность сделки. Проверка носит поверхностный характер и может ограничиваться заказом выписки из ЕГРН на объект недвижимости для подтверждения полномочий собственника. С 01.03.2023 года даже риэлтор не сможет получить сведения из ЕГРН в связи с изменениями в законе, за исключением случаев когда собственник предоставил в Росреестр свое согласие о выдаче выписки ЕГРН с персональными данными собственника. В противном случае, в выписке ЕГРН полученной риэлтором и иными лицами, сведений о собственнике не будет. В современных реалиях юридические риски скрыты в деталях. Нужно помнить, что основная цель риэлтора заключается в том, чтобы сделка состоялась. И в этом ключевое различие между риэлтором и юристом. Заблуждение покупателей и то, что при покупке квартиры в ипотеку проверять юридическую чистоту сделки не нужно – банк все проверит сам. Как я уже сказала, и стоит повторить, что банк осуществляет только поверхностную проверку объекта недвижимости, удостоверяется в наличии зарегистрированного права собственности и отсутствии обременений Основная задача банка при кредитовании – проверить самого заемщика. Кроме того, зачастую банк перестраховывается дополнительными способами обеспечения обязательств (например, поручительством), поэтому что бы не случилось с объектом недвижимости, вы останетесь должны банку, а проблема с оспариванием сделки с недвижимостью – это только ваша проблема.

Также конечно важна ваша цель покупки – инвестиции, инвестиции с арендой или для жилья.

Я не буду рассказывать здесь схемы купли-продажи, это скорее относится к риэлторской работе. Я укажу лишь на моменты, имеющие значения с правовой точки зрения, чтобы обезопасить себя от признания сделки недействительной или от притязаний третьих лиц на квартиру. Или чтобы не нарваться на мошенников.

Предварительная проверка

Вы нашли квартиру, которая вам понравилась, устраивает планировка, месторасположение, все как вы хотели. Время вносить задаток... Не спешите!

Необходимо проверить квартиру на юридическую чистоту.

Юридическая чистота квартиры означает, что недвижимость чиста перед законом: ее купили легальным путем, она не находится под арестом или в залоге. Кроме того, кроме самой квартиры, учитывают и личность продавца: собственник ли он, какие у него есть документы, претендуют ли на жилье его родственники.

Для начала закажите выписку ЕГРН на указанную квартиру. В выписке будут указаны сведения о продавце, если продавец разрешил Росреестру предоставлять свои персональные данные с 01.03.2023г. Выписка стоит копейки и приходит быстро. Благодаря этому вы сразу поймете кто собственник, сколько их, увидите технические характеристики и если есть, то ограничения и обременения на квартиру. С 15 июля 2016 года свидетельство о праве собственности участникам сделок с недвижимостью не выдается. Новым действующим документом является выписка из ЕГРН. Второй вариант получения выписки со сведениями о собственнике обращение к нотариусу с запросом на получение сведений.

Необходимо попросить продавца предоставить вам для ознакомления их паспорта, правоустанавливающие документы на квартиру и технический паспорт. Также выписку ЕГРН с персональными данными может предоставить вам продавец.

Сопоставив выписку ЕГРН с паспортом продавца, вы поймете, кто перед вами – продавец (собственник) или третье лицо. Если продает третье лицо, то у него должна быть доверенность. Попросите представить её для ознакомления. Проверьте полномочия, проверьте по сервису нотариата доверенность на действительность, сопоставьте с паспортными данными продавца и представителя, проверьте паспорта на действительность по сервисам МВД РФ. Если собственников несколько, то проверяем всех. Это не займет много времени, но сэкономит деньги и нервы. Некоторые объекты недвижимости переходят из рук в руки подозрительно часто, что покупателю стоит поинтересоваться в чем же дело: квартира неблагополучная либо работают мошенники.

Ограничения и обременения

Какие ограничения и обременения могут быть на квартире?

Во-первых, обеспечительные меры о запрете сделок, наложенные судами. Важно выяснить по какому делу и его результат. Может быть такое что спора давно нет и продавец выиграл дело, но заявление на снятие обеспечительных мер не подал. Значит такое ограничение можно снять. Займет примерно месяца полтора.

Во-вторых, аресты приставов. Если продаваемая квартира является единственным жильем продавца, то арест также можно снять. По срокам займет от месяца до трех.

В-третьих, залог (ипотека). Снимается после погашения долга и выдачи закладной. Такие обременения достаточно распространены и не критичны. Схема продажи такой квартиры давно набрала обороты и считается нормальной.

То есть, продавец продает квартиру, которая у него в ипотеке. Понятно, что без снятий обременения продать её нельзя. Тогда покупатель вносит аванс в размере долга по ипотеке. Продавец закрывает ее и снимает залог. После этого квартира готова к продаже.

Однако если в погашение ипотеки также использовался материнский капитал, то после снятия залога нужно выделить доли детям именно в той квартире, куда вносился материнский капитал. После чего необходимо обратиться в органы опеки для получения разрешения на продажу такой квартиры. И только после этого можно выходить на сделку.

Далее, если с квартирой и собственниками все в порядке, идем дальше. Если нет, то либо необходимо исправить мелкие нюансы (которые возможно исправить в соответствии с законом) либо искать другую квартиру, с которой все хорошо.

Сразу скажу, что мелкие недочеты с юридической точки зрения не препятствуют покупке квартиры которую вы выбрали. Нужно просто понять как это можно устранить в короткие сроки, если это решаемо.

Иногда бывает, что продавец потерял паспорт и требуется его восстановить или закончилась доверенность – необходимо от продавца получить новую и т.п. Также может иметь место техническая ошибка в данных ЕГРН. Это легко устранить подав заявление через МФЦ в Росреестр.

Следующим шагом будет проверка оснований приобретения квартиры продавцом/продавцами и срок его/их владения в некоторых случаях.

Основаниями приобретения могут быть: приватизация, дарение, покупка, наследование, мена, решение суда, рента, договор ДДУ.

У каждого основания свои нюансы. Но важно знать следующее: срок давности оспаривания сделок – один год; на взыскание – три года; дарение можно отменить в случае смерти одаряемого ранее дарителя, если такое условие предусмотрено договором; при наследовании в течение условно года (срок может быть разный, на моей практике встречались случаи разные) могут объявиться наследники, которые пропустили срок и пытаются его восстановить для принятия наследства (могут быть наложены обеспечительные меры судом на квартиру в этот период), Такие наследники могут обратиться в суд, чтобы доказать ущемление своих прав и признать сделку недействительной, если, например они не знали о смерти наследодателя или устанавливали родство. Решение суда можно отменить в исключительных случаях, тут важно сколько времени прошло с момента признания права.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.