



## Проверка юридической чистоты квартиры

**Антон Добросмыслов,**  
юрист,  
компания «Доверенный юрист»

Сделок с жилой недвижимостью на рынке много, притом как на вторичном рынке жилья, так и в новостройках. Одним из первых этапов покупки квартиры является проверка ее юридической чистоты.

Если можно самостоятельно подобрать подходящую для покупки квартиру по ее технико-экономическим параметрам (расположение, площадь, этаж, цена и т.п.), то самостоятельно выявить юридические риски практически невозможно, поскольку тут нужны профессиональные знания и навыки – это ведь не просто сбор документов по перечню, но и их правовой анализ с учетом изменяющегося законодательства и судебной практики, а также дополнительная работа с информационными базами по поиску судебных споров, действующих исполнительных производств в отношении продавца квартиры и др. На некоторые нюансы юридической проверки квартиры обратим внимание в данной статье.

### На вторичном рынке

**Проверка юридической чистоты квартиры** нужна для того, чтобы выявить возможные риски покупателя в том случае, если он остановит свой выбор на данном объекте и будет покупать именно данную квартиру. На практике много ситуаций, когда такие риски действительно имеются как в отношении квартир на вторичном рынке жилья, так и в отношении квартир в новостройках.

При проверке юридической чистоты квартиры на вторичном рынке внимание обращается на то, **какие данные** на сегодняшний день **отражены в реестре прав** на недвижимость (ЕГРП), в том числе зарегистрировано ли право продавца на квартиру, совпадают ли все данные квартиры с теми, что указаны в документах продавца, есть ли какие-то аресты, обременения, например, в виде ренты или залога (ипотеки).

Также обращается внимание на то, **правильно и полно ли исполнен договор**, по которому сам продавец (текущий собственник квартиры) ранее приобретал данную квартиру, в том числе **уплачена ли ее цена**, передана ли квартира в фактическое владение и т.д. Например, если текущий собственник квартиры приобрел ее ранее по договору купли-продажи и не оплатил ее цену, нарушив тем самым договор, то вторая сторона такого договора вправе требовать его расторжения и возврата квартиры на основании п.2 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации. Такой иск может появиться в суде в любой момент. Таким образом, **документы об исполнении договора** имеют важное значение для определения юридической чистоты проверяемой квартиры. Обращается внимание и на **сроки исковой давности** по предыдущим сделкам с квартирой – если они уже истекли, то рисков значительно меньше, т.к. суды восстанавливают сроки редко (только при наличии веских доказательств уважительности причин их пропуска). Общий срок исковой давности составляет **3 года** с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своих прав (ст.195 Гражданского кодекса РФ).

Также при проверке юридической чистоты квартиры пристальное внимание уделяется лицам, проживающим в данной квартире, чтобы наличие таких людей не стало сюрпризом для покупателя после ее приобретения. Если в квартире проживают и зарегистрированы несовершеннолетние дети, то проверяется и соблюдение всех правил по «прописке» таких детей в другое жилье, поскольку в случае таких нарушений суд, скорее всего, будет на стороне ребенка и предложит продавцу и покупателю решать иным правовым способом свои споры, например, расторгнуть договор. Но покупателю от этого легче не станет, т. к. даже при расторжении договора купли-продажи квартиры

и при наличии на руках судебного решения о взыскании с продавца денег, уплаченных ему за квартиру, получить свои деньги обратно в реальности крайне трудно – **исполнительные производства тянутся годами**, должники скрывают свои доходы и т. д.

### В новостройке

При проверке юридической чистоты квартиры в новостройке (как в уже построенном, так и в еще строящемся доме) акценты делаются на несколько иных моментах. Квартиры в строящихся домах продают по различным договорам: либо от застройщика напрямую либо от третьих лиц, которые уже успели приобрести право на строящуюся квартиру и теперь его переуступают.

Если на продажу выставлена квартира в строящемся доме, то обязательно проверяется право застройщика данного дома на продажу квартир в принципе. Так, в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» застройщик вправе привлекать денежные средства от участников долевого строительства только после того, как застройщиком будет получен ряд документов, а именно: разрешение на строительство, опубликована или размещена проектная декларация и зарегистрировано ли право застройщика на земельный участок (право собственности, долгосрочная аренда/субаренда или в некоторых определенных законом случаях – право безвозмездного пользования). Если все эти документы есть и соответствуют законодательству, то застройщик вправе заключать договоры, направленные на продажу квартир в строящемся доме. При этом важно дать юридическую оценку документам застройщика, т.к. если документы оформлены ненадлежащим образом, то вкладывать деньги в такой строящийся объект рискованно. Например, земельный участок может быть промышленного назначения для возведения на нем промышленных объектов – в таком случае строительство жилого дома будет незаконным и без переоформления земельного участка построенный на нем жилой дом не введут в эксплуатацию.

Если же с документами застройщика все в порядке, то следующий этап – это проверка тех документов, которые застройщик предлагает подписать покупателю, в том числе договор. В идеале должен заключаться **договор участия в долевом строительстве**,

который подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре. Но некоторые застройщики хитрят и предлагают для подписания иные договоры, которые нигде не регистрируются, например, **договор инвестирования, предварительный договор купли-продажи квартиры** и др. Юридически отличие таких договоров значительное, поскольку по договору участия в долевом строительстве у покупателя возникает право залога на весь строящийся дом и на землю под ним, что является **обеспечительной мерой** на тот случай, если с застройщиком что-либо случится и он не выполнит своих обязательств. Такое право залога регистрируется и отражается в ЕГРП. Остальные договоры (инвестирования, будущей купли-продажи и т. п.) не подразумевают автоматического залога и вообще в целом слабо защищают права покупателя.

Однако в судебной практике, что видно, например, из утвержденного 04.12.2013 г. Президиумом Верховного Суда Обзора, суды все-таки встают на защиту граждан и зачастую трактуют такие договоры в пользу покупателей, т. к. смотрят на их суть, а не на название. А суть таких договоров аналогичная – это участие граждан в долевом строительстве многоквартирного дома. Не стоит надеяться только на справедливые суды – нужно заранее проверять все документы, которые предлагает подписать застройщик, и оценивать свои риски.

Не лишним будет при проверке посмотреть на наличие судов с участием данного застройщика, поскольку, если такие суды есть и их много, – это говорит о том, что данный застройщик не надежен и вполне возможно, что в будущем придется обращаться в суд за регистрацией своего права на квартиру, если застройщик не будет своевременно выполнять свои обязательства по передаче построенной квартиры и всех соответствующих документов покупателю.

Также юристы обращают внимание на сопутствующие моменты, прямо не связанные с приобретением права собственности на квартиру, но все же важные для покупателя. Например, в договорах о покупке квартир в новостройках застройщиком могут быть навязаны услуги какой-то управляющей компании, которая, как правило, является дорогостоящей, неудобной и т. д. И только проверив жилье – будь то строящееся или на вторичном рынке – и убедившись в юридической чистоте выбранной квартиры, можно принимать решение о ее покупке и приступать к сделке.