

ПОКУПКА С СЮРПРИЗОМ

РЫНОК РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПОЛОН ОПАСНОСТЕЙ КАК ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ, ТАК И ДЛЯ ПРОДАВЦА. ЧТОБЫ ИЗБЕЖАТЬ НЕ ТОЛЬКО НЕРВНЫХ СИТУАЦИЙ, НО И ЗАСТРАХОВАТЬ СЕБЯ ОТ МОШЕННИЧЕСТВА С ПОСЛЕДУЮЩИМ ИЗЪЯТИЕМ ЧЕСТНО ПРИОБРЕТЕННОГО ЖИЛЬЯ, ПРИДЕТСЯ ПЛАТИТЬ ПРОФЕССИОНАЛАМ — В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ ОТ ОБМАНА НЕ ЗАСТРАХОВАНА НИ ОДНА ИЗ СТОРОН СДЕЛКИ.

ВЛАДА ГАСНИКОВА

С конца 1990-х годов в России было принято несколько мер, призванных упростить процессы покупки-продажи жилой недвижимости: в разные годы были отменены обязательная нотариальная форма сделок и обязательное лицензирование риелторской деятельности, принят закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регламентирующий ведение единого реестра прав на недвижимость, был внесен ряд поправок в Гражданский кодекс.

До этого сделки с недвижимостью не регистрировались, а учитывались в районных администрациях и проектно-инвентаризационных бюро.

Нехватку оперативной и актуальной информации об объектах недвижимости должен был восполнить Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), созданный на основании упомянутого федерального закона в 1997 году. Это как раз тот государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях и наличие обременений на территории РФ.

МЕХАНИЗМ НЕСОВЕРШЕН Однако существующий механизм несовершенен и оставляет возможности для осуществления незаконных продаж и покупок жилья, а выписки из ЕГРП не являются панацеей.

«В законе о регистрации указано, кто и в каком объеме вправе получать информацию из ЕГРП, однако закон не содержит требований об обязательном получении выписок перед сделкой. Обязательно ее затребует нотариус, который удостоверяет сделку, так как на него возложена обязанность по проверке законности сделки, следовательно, он должен проверить сведения о правообладателе и имеющихся обременениях. Для лиц, совершающих сделку в простой письменной форме, то есть без нотариального удостоверения, в теории эти выписки также важны, но на практике необязательны», — замечает генеральный директор юридической компании 4R Group Михаил Бойцов.

По словам нотариуса Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексея Комарова, при оформлении сделок выписка ЕГРП не востребована по двум причинам. «Во-первых, она не отражает актуальной информации по объекту. Данные об обременениях проходят по процедурам внесения в реестр и появляются с задержкой. Иногда возможны выписки просто с неточной информацией об объекте. Несмотря на то, что ситуация постепенно меняется, рынок придумал страховку: расчет через сейфовую ячейку, когда продавец получает деньги только после регистрации без-



ПРИОБРЕТАТЕЛЬ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАН ДОБРОВОСОВЕСТНЫМ, ЕСЛИ ЖИЛЬЕ ВЫБЫЛО ИЗ ВЛАДЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМИМО ЕГО ВОЛИ

дефектного титула на покупателя. Но если на этапе покупки покупатель застрахован от рисков расчетом через ячейку, то после перехода права собственности без юридической экспертизы сделки есть все шансы остаться без жилья или получить пожизненного соседа. И выписка здесь ничем не поможет», — поясняет Алексей Комаров.

ДЕЛО ПОКУПАТЕЛЯ Старший юрист практики земельного права, недвижимости и строительства юрфирмы «Пепеляев Групп» Елена Крестьянцева добавляет: получение информации о приобретаемом объекте — это задача покупателя. «Многие обременения не являются препятствием для совершения сделок с объектами недвижимости, и сделка проходит регистрацию, независимо от того, известно об обременениях покупателю или нет. Получение выписки покупателем — это совершенно недостаточный минимум действий, которые покупатель должен совершить. Она совершенно не гарантирует, что право собственности продавца не будет оспорено с обратным эффектом», — уверена госпожа Крестьянцева.

Дело в том, что в отношении объектов, права на которые возникли до вступления в силу закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (июль 1997 года. — **Г**) получить выписку невозможно, поскольку информации по таким объектам в реестре нет. «В этом случае может помочь запрос в БТИ, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также в местную администрацию. Соответствующие запросы помогут собрать

от третьих лиц копии правоустанавливающих документов на земельный участок или объект недвижимости. В государственном фонде данных, например, содержатся копии землеустроительных дел 1990-х годов. А в землеустроительные дела ранее подшивались в том числе постановления о предоставлении земельных участков. Только сбор и анализ этих документов помогут убедиться в правдивости утверждений продавца. К сожалению, иногда правоустанавливающие документы вообще невозможно найти», — констатирует юрист.

НЕДОБРОСОВЕСТНЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ БЕЗ ЖИЛЬЯ Кроме того, что из-за недостатка информации об объекте можно купить недвижимость с проблематичными обременениями, покупатель может оказаться и сам недобросовестным.

Гражданским кодексом установлено более десяти оснований для признания сделки недействительной, в том числе, если она противоречит закону, была совершена под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств.

«Покупатель недобросовестен, когда из обстоятельств совершения сделки он знал или должен был знать об отсутствии у продавца прав на объект. Добросовестному приобретателю недвижимость придется вернуть, если она приобретена безвозмездно. Если же недвижимость куплена, то вернуть ее придется, если действительный собственник утратил ее в результате хищения или иным способом помимо воли», — рассказывает Елена Крестьянцева из «Пепеляев Групп».

При этом термин «добросовестный приобретатель» относится только к последующему покупателю — второму и далее.

Если сделка, заключенная сторонами, признается незаконной или недействительной, то стороны обязаны вернуть друг другу полученное по сделке: продавец — деньги, покупатель — жилье. Если у сторон в связи с такой сделкой возник вред, суд принимает решение о размере возмещения. «Но законом установлены случаи, когда забрать имущество у покупателя нельзя, даже если сделка была незаконна. Гражданский кодекс установил условия добросовестности приобретателя и условия его квалификации», — замечает Алексей Комаров.

По его словам, судебная практика показывает, что покупатель для квалификации добросовестности должен принять все возможные меры осмотрительности при покупке жилья. В этом смысле простая письменная форма сделки считается некавалифицированной. Суды считают факт обращения к нотариусу или юристу проявлением добросовестности приобретателя и его желанием проверить все нюансы сделки.

Однако приобретатель не может быть признан добросовестным, если жилье было из владения собственника помимо его воли. «Так, например, если были украдены документы или подделан паспорт владельца, жилье все равно придется вернуть. Но если собственник оформил доверенность на продажу жилья на посредника, а последний, злоупотребив правом, реализовал объект не по согласованной цене, то у покупателя есть все основания остаться с жильем», — говорит господин Комаров. → 24