

**22 → ДОКАЗАТЕЛЬСТВА И НЕВОС-
ТРЕБОВАННЫЙ МИЛЛИОН** В открытом доступе нет судебной статистики по действительным сделкам на вторичном рынке, при этом статистика Росреестра тоже не является объективной: часть сделок оспаривается до момента внесения записи в ЕГРП.

Разбирая варианты обмана при сделках с недвижимостью Михаил Бойцов из 4R Group говорит, что доказательства в каждом конкретном деле индивидуальны. «Если продавцу не выплатили деньги за квартиру, то это гражданско-правовой спор, здесь главное, чтобы в договоре купли-продажи не было указано, что деньги по договору уплачены, если оплаты на самом деле не было. Если по договору оплата должна была совершиться после подписания договора, но этого не произошло, продавец вправе требовать в судебном порядке оплаты по договору», — говорит господин Бойцов.

Если же обман заключается в продаже недвижимости лицом, получившим имущество в собственность по недействительной сделке, то здесь все сложнее, продолжает юрист. «Запись свидетельствует о том, что права данного лица зарегистрированы, но не более. Реально, в любой момент до истечения срока исковой давности, предыдущий собственник может обратиться в суд с иском о признании сделки незаконной по основаниям, указанным в Гражданском кодексе, что, соответственно, повлечет и незаконность регистрации прав по последней сделке. В данном случае последний собственник сильно рискует лишиться своего имущества, так как суд может удовлетворить требования истца и применить последствия недействительности сделки, вернув имущество прежнему владельцу.

В случае перепродажи объекта последний собственник должен доказать, что он в максимальном объеме проверил историю имущества, доказать факт оплаты по договору — то есть тот факт, что он является добросовестным приобретателем. Очевидно, что объем доказывания для покупателя достаточно велик», — заключает Михаил Бойцов.

Особенный риск для последнего покупателя представляют случаи, когда один из предшествующих собственни-

ков заявляет виндикационный иск — иск об истребовании имущества от приобретателя, в случае, когда имущество было утеряно или похищено этим собственником. По наблюдениям юристов, в сфере недвижимости это происходит так: аферисты завладевают документами собственника мошенническим путем и быстро перепродают имущество другим лицам. Факт подобных мошеннических действий может быть доказан в уголовном производстве. И если на руках у обманутого собственника есть приговор суда о совершении похитителем мошеннических действий, то новый собственник, купивший эту квартиру, гарантированно лишится своего имущества по решению суда.

«Другое дело, что прежним собственникам, лишившимся своего имущества, бывает достаточно сложно добиться не то что приговора суда в отношении мошенников, но даже и возбуждения уголовного дела. Органы внутренних дел не всегда торопятся разбираться с гражданскими, по их мнению, делами. Доказать же свою неосведомленность о сделке в гражданско-правовом споре бывает еще сложнее», — говорит Михаил Бойцов.

По оценке самих профессионалов рынка, 90% сделок на вторичном рынке совершается без участия юриста, от 3 до 5% таких сделок заканчивается судом — такую статистику приводит нотариус Алексей Комаров. «Доказать обман возможно, но какая покупателю от этого радость, если жилье придется вернуть. Кто и как при этом будет возвращать деньги, непонятно», — замечает господин Комаров.

Вообще, с 2005 года закон о государственной регистрации предусматривает заботу об обманутых гражданах: собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, у которого отобрали приобретенное жилье, имеют право на разовую компенсацию за счет государственной казны.

Максимальный размер компенсации — 1 млн рублей.

Однако мало того, что сумма неадекватна — на рынке недвижимости не существует объектов с такой стоимостью.

Кроме того, получить и эту сумму практически нереально — практически все дела, связанные с мошенничеством с недвижимостью, заканчиваются невозможностью установления виновного лица, исходя из чего нет и оснований для компенсаций.

ПЛАТА ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛКИ

Системные изменения, которые могли бы обезопасить рынок сделок с недвижимостью, в первую очередь касаются работы Росреестра. «Было бы неплохо, чтобы Росреестр в полном объеме проверял законность сделок, все-таки этот орган обладает наибольшим массивом информации по объектам недвижимости, остальные документы можно было бы запрашивать по электронным каналам связи. Но, к сожалению, даже полный комплект документов по всей цепочке сделок не гарантирует, что у покупателя не возникнут проблемы „из прошлого“ данного объекта. Чтобы избежать этого, нужно к каждой сделке заручаться согласием всех прошлых собственником, что невозможно, либо вводить норму закона, по которой зарегистрированное право является законным и не может быть оспорено ни при каких случаях. На это законодатель вряд ли пойдет, так как без защиты могут остаться многие люди, лишившиеся недвижимости путем мошеннических действий», — полагает генеральный директор 4R Group Михаил Бойцов.

За рубежом публичная достоверность реестра — это не просто слова в законодательном акте, говорит Елена Крестьянцева из «Пепеляев Групп». «Нотариальное удостоверение и регистрация сделок там стоят гораздо дороже, но в эту стоимость входит проверка чистоты объекта. При этом государство выступает гарантом действительности сделок и возмещает убытки в случае недействительности сделки. С другой стороны, реестрам в европейских странах несколько сотен лет, и они отражают реальное состояние объектов», — сравнивает госпожа Крестьянцева.

В российской существующей практике нотариусы, на которых возложена проверка законности совершаемых сделок, изучая все необходимые документы и волеизъявление сторон по конкретной

совершаемой сделке, не всегда проверяют историю объекта, сложившуюся до продавца. Следовательно, покупатель, оплачивая услуги нотариуса, не застрахован от возможных рисков предъявления исков прежними собственниками или иными лицами: например, наследниками, оставшимися без наследства, или выписанными в никуда родственниками, не участвовавшими в приватизации.

Кроме того, в агентствах недвижимости, куда обращается основная масса населения, правовая экспертиза сделки, объекта вообще производится формально: по факту наличия или отсутствия документа, а у риелторов отсутствует юридическое образование.

Поэтому специалисты рекомендуют покупателям перед сделкой обращаться к юристам, которые смогут оценить потенциальный риск по каждому конкретному объекту. «Юрист не сможет стопроцентно гарантировать, что эта или предыдущая сделка никогда никем не будут оспорены, но он может просчитать возможные риски, их вероятность, и рекомендовать или не рекомендовать приобретение конкретного имущества, а в случае принятия клиентом решения о покупке, собрать все необходимые документы, которые могут помочь в будущем споре», — перечисляет господин Бойцов.

Нотариус Алексей Комаров замечает, что в мире существует две системы права: континентальная и общая. «В каждой из них по-разному установлена ответственность за законность права собственности владельца жилья. В континентальной за абсолютное право отвечает нотариус, представитель латинского типа нотариата. В общей — адвокат или титульная компания. У нас сегодня нет никого, кто бы отвечал за абсолютную законность права. Расширение полномочий нотариуса за ответственность не только сделки, но и абсолютного права собственности владельца жилья было отложено на неопределенный срок, а нового ничего предложено не было. Общество не готово платить за безопасность — потому что не верит в эффективность реформы, а чиновники в режиме „ручного управления“ не способны к системным изменениям законодательства», — рассуждает господин Комаров. ■

ТРЕТЬ ЖИЛЬЯ ПРИШЛА К ФИНИШУ **КВАРТИРА С ГОТОВОЙ ОТДЕЛКОЙ — ИДЕАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ТЕХ, КТО ПЛАНИРУЕТ КАК МОЖНО СКОРЕЕ ВЪЕХАТЬ В НОВУЮ КВАРТИРУ И НАЧАТЬ ТАМ СПОКОЙНУЮ ЖИЗНЬ БЕЗ ПОСТОЯННОГО ШУМА, ГРЯЗИ И ПОСТОРОННИХ ЛЮДЕЙ В ДОМЕ. ОНА ТАКЖЕ ПОДХОДИТ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ, НАЦЕЛЕННЫХ НА СДАЧУ КВАРТИРЫ ВНАЕМ, ПРАВДА, ПРИ ЭТОМ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ КВАРТИРЫ ПРИДЕТСЯ ОБНОВЛЯТЬ ПОСЛЕ КАЖДОГО АРЕНДАТОРА. СЕГОДНЯ ДО 30% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ СДАЕТСЯ С ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКОЙ.**

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Согласно различным измерениям, в зависимости от региональных особенностей доля жилья с отделкой в общем объеме предложения первичного рынка варьируется сегодня в диапазоне 15–30%. Преимущественно объекты с отделкой представлены в низком и среднем ценовом классе объек-

тов недвижимости. По некоторым оценкам, для Санкт-Петербурга сейчас характерна высокая доля проектов с отделкой, показатели формируются ближе к верхней границе диапазона. Саша Лукич, управляющий директор и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, полагает, что доля

такого жилья в Петербурге даже несколько выше — более 40% предложения. Он говорит: «Квартиры с чистовой отделкой пользуются гораздо более высоким спросом, чем это было еще два-три года назад, поскольку с тех пор качество отделки значительно возросло, стали предлагаться

различные варианты фактуры и расцветок материалов».

УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ В целом можно отметить, что в последние годы наблюдается устойчивый рост доли проектов с первичной отделкой или отделкой «под ключ». → 25

ОТДЕЛКА