

# Нюансы покупки квартир с прописанными жильцами

Олег Сухов, адвокат

*Периодически на рынке недвижимости появляются квартиры с зарегистрированными в них жильцами. Почему и как это происходит? Следует ли покупать такое жилье? На какие детали необходимо обратить особое внимание в процессе сделки?*

## **Доля квартир с зарегистрированными жильцами на рынке недвижимости**

В России нет единой информационной базы, куда бы стекались данные о количестве квартир, выставляемых на продажу с прописанными в них жильцами. Соответственно, провести сколь-нибудь глубокие статистические исследования по этому вопросу невозможно. Все дело в том, что подобная информация не является государственно значимой для рынка недвижимости, а потому и не представляет особого интереса для научного анализа. Поэтому, чтобы хоть как-то оценить долю рынка в сделках с таким жильем, приходится опираться только на оценки риелторов и юристов, работающих в этой сфере. Разброс мнений экспертов относительно количества таких квартир достаточно широк: от единичных случаев до 15 или даже 20% от общего числа квартир, ежемесячно выставляемых на продажу. При этом следует учитывать тот факт, что не все сделки с подобной недвижимостью становятся известны юристам и риелторам, а, следовательно, погрешность в оценках чрезвычайно велика.

Если же использовать статистику «Первого Столичного Юридического Центра», то можно сделать вывод, что процент квартир с зарегистрированными жильцами по Москве составляет около 10-12% от общего числа жилых помещений, выставленных на продажу. И все эти объекты объединяет одно немаловажное условие – скидка в цене.

## **Размеры скидки на квартиры с прописанными жильцами**

Скидка на такие объекты индивидуальна и зависит от совокупности многих факторов, как-то: количество зарегистрированных жильцов, размер жилплощади, потребительские свойства квартиры и, конечно же, правовые условия, на основании которых проживают прописанные лица. Обычно снижение цены составляет порядка 10-30% от рыночной стоимости в регионе продажи.

## **Категории жильцов, зарегистрированных в квартире, и причины появления подобного жилья в обороте на рынке недвижимости**

Как правило, в рассматриваемых помещениях бывают зарегистрированы бывший супруг продавца, его близкие или дальние родственники: братья, сестры, отцы, матери, дети. Гораздо реже это могут быть друзья, знакомые и уж совсем редко – лица, прописанные хозяином за деньги.

Причины, появления такой недвижимости разнообразны, но в основном можно выделить две из них. Чаще всего это конфликт между собственником и прописанным человеком. В большинстве случаев люди отказываются освободить квартиру ввиду отсутствия у них другого жилья либо вследствие того, что сами претендуют на долю в праве собственности. Иногда на первый план выступают эмоции, и делается все, чтобы

только досадить владельцу. А последний, не желая тратить время и деньги на судебные тяжбы с «квартирантом», снижает цену и продает объект, перекладывая тем самым решение вопроса на плечи покупателя.

Встречаются варианты, когда зарегистрированный в помещении человек не проживает в нем, и хозяин попросту не может установить контакт с «жильцом», чтобы попросить его сняться с регистрационного учета. Не желая, как в первом случае, тратить время на поиски, суды и выписку, продавец снижает цену и выставляет квартиру на продажу.

### **Лучшие варианты для приобретения квартиры с «жильцом»**

Самые лучшие варианты, когда покупка квартиры с «жильцом» является выгодной сделкой, должны одновременно отвечать следующим условиям:

- 1) скидка на жилье составляет от 15 до 30%;
- 2) зарегистрированный в квартире человек является совершеннолетним дееспособным лицом и при этом:
  - приходится бывшим супругом собственнику, не претендующим на жилплощадь ввиду того, что она была приобретена (подарена, досталась по наследству) владельцем до вступления последнего в законный брак;
  - ранее не отказывался от приватизации помещения в пользу других членов своей семьи;
  - вообще не состоит в родственных отношениях с владельцем и не имеет законных прав на собственность;
  - в течение долгого времени не проживает в квартире и не несет затраты на ее содержание.

В этих случаях соотношение «цена – усилия по снятию с регистрационного учета» будет самым выгодным для покупателя, и при этом не потребуются больших вложений.

### **Порядок выселения зарегистрированных жильцов из приобретенной квартиры**

Снятие с регистрационного учета жильцов может проходить как в досудебном, так и в судебном порядке. Например, известны случаи, когда жильцы, конфликтовавшие с бывшим владельцем, безропотно собирали вещи и снимались с регистрации. Но это очень редкие факты. Чаще согласие достигалось путем вручения «несговорчивому» гражданину крупной суммы денег или предоставления ему иного жилья, либо того и другого одновременно. Все зависит от эмоционального настроя жильца и пределов его требований.

Однако по преимуществу рассматриваемые споры решаются в суде. Вот пример из практики.

В консультацию обратилась жительница Москвы Черкашина Людмила (фамилия изменена). По договору купли-продажи она приобрела у гражданки Карепиной Татьяны (фамилия изменена) трехкомнатную квартиру. В связи с тем, что в помещении на момент совершения сделки был зарегистрирован и проживал бывший супруг продавца — Карепин Алексей, Татьяна предоставила покупателю скидку в размере 700 тыс. руб.

После регистрации перехода прав собственности Черкашина предложила Карепину сняться с регистрационного учета и освободить жилплощадь. Карепин согласился, но попросил три месяца отсрочки до тех пор, пока он не подыщет новое жилье. Черкашина пошла ему навстречу. Прошло три месяца, однако Алексей не выполнил своего обещания. Более того, стал уклоняться от встреч с собственником: не отвечал на телефонные звонки, перестал появляться по месту регистрации. Черкашина обратилась к адвокату.

Изучив материалы дела, собрав информацию, адвокат выяснил, что Карепин владеет на правах собственности двухкомнатной квартирой в Подольске.

Попытки адвоката связаться с Карелиным также ни к чему не привели.

Учитывая сложившуюся ситуацию, был подготовлен иск о прекращении права пользования жилым помещением, выселении и снятии с регистрационного учета в связи со сменой собственника. Данное заявление поступило в суд по месту регистрации недвижимости. На судебные заседания Карепин не явился. Изучив материалы дела, судья принял решение о выселении и снятии ответчика с регистрационного учета.

Сам процесс от момента обращения Черкашиной к адвокату и до снятия Карепина с регистрационного учета длился не более трех месяцев, а затраты истца составили около 70 тыс. руб. с учетом расходов на оплату государственной пошлины. Но это скорее исключение из правил.

### **Сроки выселения жильцов на основании судебных решений и затраты собственников**

Дело в том, что, как правило, судебные дела по выселению жильцов продолжаются от трех месяцев до трех лет – в зависимости от сложности ситуации и категории граждан, проживающих в квартире. Очень часто ответчики умышленно затягивают производство, не являются на заседания, обжалуют решения судов.

Соответственно, возрастают и затраты на юридическое сопровождение, которое может достигать от 100 до 300 тыс. руб. в зависимости от региона и сложности ситуации. Однако даже в этом случае покупка квартиры станет выгодной, если скидка была существенной, например 20-30%.

### **Когда от покупки лучше воздержаться**

В то же время не надо забывать, что не всякого жильца можно снять с регистрационного учета. Поэтому прежде чем покупать квартиру и подавать иск в суд, необходимо еще раз убедиться, что прописанные в помещении граждане не являются лицами, которых вообще нельзя выселить. К таковым относятся люди, отказавшиеся ранее от приватизации жилья, несовершеннолетние, а также лица, получившие право проживания в результате «завещательного отказа», т.е. те граждане, которым наследодатель разрешил пожизненно жить в квартире после своей смерти. Такую квартиру можно продать, не спрашивая разрешения у «отказополучателя», но вот выселить его против воли – нельзя.

Когда в предлагаемом помещении прописаны перечисленные граждане и при этом они не согласны освободить жилье и сняться с регистрации еще до заключения сделки, то от покупки лучше отказаться. В противном случае имеется существенный риск вместе с квартирой получить и такое вот «обременение».

### **Краткие выводы**

Во многих случаях приобретение квартиры с прописанными в ней жильцами может стать очень выгодной сделкой для покупателя, если, конечно, при этом будут соблюдены некоторые условия, на которые мы обращали внимание выше.

Прежде всего, к покупке такой недвижимости следует подходить с разумной осторожностью и юридическим профессионализмом.