

## СОДЕРЖАНИЕ

### В порядке введения

**М.Т. Саблин, практикующий юрист, кандидат социологических наук.**

**КУПИТЬ КВАРТИРУ БЕЗ ПРАВОВЫХ ЗНАНИЙ НЕВОЗМОЖНО ..... 3**

**ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ ..... 5**

1.1. Понятие недвижимости, виды жилых помещений, первичный  
и вторичный рынок недвижимости ..... 5

**ГЛАВА 2. ПОКУПКА КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ..... 8**

2.1. Проверка «юридической чистоты» квартиры:  
направления проверки, формализация проверки, результат проверки..... 8

2.2. Мошенничества с квартирами в отношении покупателей:  
распространенные случаи мошенничества и способы противодействия им,  
приемы мошенников и признаки мошеннической ситуации..... 13

2.3. Истребование квартиры у покупателя после покупки: основания  
и профилактика. Добросовестность приобретателя, критерии признания  
покупателя добросовестным приобретателем, случаи истребования  
у добросовестного приобретателя, признание договора недействительным  
и незаключенным, исковая давность, рискованные категории сделок..... 22

2.4. Документы для проверки «юридической чистоты»: момент запроса  
документов, перечень документов, надлежащие формы документов  
и требования к ним ..... 34

2.5. Проверка права собственности продавца и оснований приобретения  
квартиры продавцом. Общие аспекты права собственности. Нюансы  
проверки при приобретении продавцом квартиры по договору купли-  
продажи, приватизации, ренты, дарения, мены, в результате строительства,  
по наследству, по решению суда. Получение выписки из ЕГРП. .... 37

2.6. Особенности проверки и покупки квартиры, находящейся в общей  
собственности. Покупка комнаты. Единоличная, долевая, совместная  
собственность. Комната. Преимущественная покупка, согласие супруга,  
соглашение о разделе имущества/брачный договор, случаи с бывшими  
супругами. .... 51

2.7. Проверка продавца квартиры: направления проверки, проверка  
паспорта, идентификация личности продавца, проверка дееспособности  
продавца, случаи получения согласия органа опеки и попечительства,  
проверка по судам, особенности сделок с участием представителя  
(требования к доверенности)..... 58

2.8. Проверка наличия зарегистрированных в квартире лиц и оценка  
перспектив принудительного выселения. Правовые аспекты регистрации,  
перечень оснований пользования квартирой, основания для выселения  
собственника, членов семьи и иных лиц, проблемы применения  
ст. 292 ГК РФ, нюансы наличия несовершеннолетних, лица,  
сохраняющие бессрочное право пользования квартирой,  
архивная выписка из домовой книги ..... 71

|  |            |
|--|------------|
| 2.9. Заключение договора об авансе: аванс или задаток, момент передачи аванса, сумма аванса, нюансы договора об авансе, перечень оснований для возврата аванса .....   | 86         |
| 2.10. Согласование условий и составление договора купли-продажи квартиры: форма и ключевые условия договора купли-продажи, нотариальное удостоверение договора.....  | 92         |
| 2.11. Альтернативные сделки: особенности оформления. Существо и виды альтернативных сделок, правовая квалификация и риски таких сделок, «нижний покупатель» и «верхний продавец», защита интересов иных участников, особенности переговоров и закрепления намерений сторон, специфика оплаты по «альтернативам» .....  | 101        |
| 2.12. Схемы оплаты и проведения расчетов по договору купли-продажи: особенности аренды банковской ячейки, аккредитива и безналичных переводов, выбор банка, основы безопасности расчетов, обязательные пункты расписки.....  | 108        |
| 2.13. Государственная регистрация: когда покупатель становится собственником квартиры? Полезные Интернет-ссылки, видеосъемка, существо регистрации, уклонение от регистрации и права покупателя, размер государственной пошлины, перечень документов и требования к ним, сроки регистрации, онлайн информация о готовности, основания для приостановления и отказа в регистрации ..... | 119        |
| 2.14. Передача квартиры покупателю, регистрация в квартире, уклонение от передачи квартиры, уклонение от выписки из квартиры, выселение прежнего собственника .....  | 124        |
| <b><u>ГЛАВА 3. ПОКУПКА КВАРТИРЫ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА (ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК).....</u></b>  | <b>127</b> |
| 3.1. Проверка правомерности строительства: разрешение на строительство, права на земельный участок, проектная декларация, нюансы проверки .....  | 127        |
| 3.2. Проверка застройщика: направления проверки, проверка репутации, проверка правоспособности и полномочий, оценка финансового состояния, перечень обязательных документов, методы получения информации и документов, онлайн способы проверки .....   | 134        |
| 3.3. Схемы покупки квартиры на этапе строительства: обзор правовых аспектов законных и «серых» схем. Договор участия в долевом строительстве, уступка прав, жилищные сертификаты, жилищно-строительный кооператив, жилищно-накопительный кооператив, договор инвестирования, предварительный договор, вексельная схема .....   | 147        |
| 3.4. Ввод объекта в эксплуатацию, передача квартиры дольщику, нюансы и сроки оформления права собственности, признание права собственности через суд.....  | 155        |
| <i>Приложение</i>  |            |
| <b>СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕРКИ «ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ» КВАРТИРЫ И ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРОДАВЦА .....</b>  | <b>157</b> |