

КАК ПРАВИЛЬНО КУПИТЬ ЖИЛЬЕ: 22 ШАГА К УСПЕХУ

Владимир Гавриченко, адвокат

Как правило, граждане, собираясь покупать жилье, беспокоятся относительно его безопасного приобретения. В этой статье вы найдете пошаговые рекомендации по мероприятиям по этой теме.

Вам потребуется предпринять следующие шаги, чтобы правильно, без отрицательных последствий купить жилье.

1. Получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о собственнике (сособственниках) объекта недвижимости и наличии (отсутствии) обременений (ипотеки, наложения ареста на объект).

Выпиской из ЕГРН проверяется подлинность свидетельства о собственности, которое на самом деле может быть «старым», т.е. квартира уже перерегистрирована на других владельцев.

2. Получить справку о лицах, зарегистрированных в квартире, в том числе несовершеннолетних.

3. Если квартира была приватизирована, нужна справка о том, кто в ней был зарегистрирован на момент приватизации (лицо, отказавшееся от участия в приватизации квартиры, сохраняет пожизненно право проживания в ней, и выселить его невозможно без выплаты ему части доли квартиры, хотя оно и не является собственником квартиры).

4. Получить квитанции по оплате коммунальных услуг и задолженностей.

5. Переговорить с соседями на предмет:

- отапливаются ли батареи;
- требуют ли капитального ремонта перекрытия, полы, стены, батареи, канализация, сантехника в ванной, туалете и на кухне, электрооборудование: розетки, выключатели, щиток, электропроводка;
- требуется ли замена газовой плиты, водонагревателя;
- требуется ли ремонт в подъезде, какой (оценить примерную стоимость ремонта).

Желательно при осмотре квартиры взять с собой специалиста, который оценит бы состояние квартиры и приблизительную смету ремонта. При наличии квартиры на втором этаже следует выяснить, нет ли магазина, клуба под квартирой с сильным шумом. При наличии квартиры на последнем этаже — не течет ли крыша, и как давно она ремонтировалась.

Квартиры на первом этаже, как правило, в плохом состоянии, наглухо зарешечены окна, что опасно при возникновении пожара.

6. В управляющей компании, ТСЖ, при наличии знакомых (либо при беседе с соседями), нужно выяснить: есть ли деньги на капремонт дома, когда его намереваются делать, много ли должников по оплате коммунальных услуг (от этого зависит возможность ремонта) по дому и по подъезду.

7. Любые произведенные оплаты по квартире необходимо фиксировать в договоре и расписках в двух экземплярах (на случай расхождений сумм).

8. Цена договора должна быть реальной, так как в случае расторжения договора будет возмещаться та сумма, которая указана в договоре.

9. Для получения налогового вычета при покупке квартиры необходима реальная сумма договора (плюс желательна собственноручная расписка или расписки от продавцов о получении денег, при наличии несовершеннолетних — выписка со счета о переводе денег на счет несовершеннолетнего).

10. Следует потребовать от продавцов предъявить подлинники следующих документов и взять их копии:

- техпаспорт на квартиру;
- свидетельство о собственности на квартиру (если собственность оформлялась до 2001 года);

- свидетельство о праве на наследство или договор о приватизации, или договор дарения, или договор купли-продажи.

11. При оформлении предварительного договора купли-продажи квартиры следует учитывать:

- аванс не должен быть более 10- 20% стоимости жилья, так как в случае расторжения сделки вернуть деньги по суду будет сложно и долго (продавец может получить аванс с нескольких клиентов и уехать, продав квартиру самому выгодному);

- для обеспечения возврата более значительной денежной суммы необходимо оформлять дополнительно договор залога (выдача денег под обеспечение залога квартирой или иным объектом недвижимости с регистрацией этого договора в центре недвижимости);

- в договоре обязательно должен быть прописан предмет сделки — квартира, ее принадлежность, окончательная цена покупки; должно быть отражено, что цена не подлежит изменению без согласия обеих сторон;

- в договоре должны быть указаны сроки заключения основного договора купли-продажи (если срок не указан, то он равняется одному году — п. 4 ст. 429 ГК РФ);

- в договоре должно быть указано, кто именно несет ответственность за подготовку документов на квартиру; кто оплачивает их сбор и оформление, в том числе стоимость предварительного и основного договоров купли-продажи;

- необходимо учитывать, что если стороны до окончания срока не успели заключить договор и письменно не выразили предварительно желания его заключить (п. 6 ст. 429 ГК РФ), то все условия договора теряют силу, он превращается в долговую расписку на выплаченную сумму денег (аванс);

- согласно п. 5 ст. 429 и п. 4 ст. 445 ГК РФ при уклонении от подписания основного договора сторона имеет право понудить заключить договор через суд;

- в предварительном договоре может быть прописано снятие с учета и выезд продавцов из квартиры, а также договоренность о вселении и прописке продавцами покупателя до уплаты всей стоимости квартиры и заключения основного договора либо о заключении договора аренды квартиры с указанием стоимости аренды.

В случае прописки желательно указать, кто несет обязанность уплаты коммунальных расходов.

Иногда заключение основного договора невыгодно самому покупателю, подписавшему предварительный договор, — с учетом изменения цены на квартиру (в этом случае он может подумать о том, чтобы протянуть время до истечения срока действия предварительного договора, а потом потребовать возврата аванса — п. 6 ст. 429 ГК РФ.)

12. Оплата сделки:

- обычно рискует покупатель, но имели место случаи обращения лиц с требованием оплаты сделки и ссылкой на то, что она не была оплачена;

- по возможности следует избегать хранения денег дома, не ставить в известность третьих лиц о сборе денег на квартиру во избежание грабежа;

- деньги лучше хранить на карточке, сберкнижке, снимать их в банке, где и производить расчете подписанием расписок в двух экземплярах для обеих сторон и договоров (желательно указывать все номера купюр для снятия обвинения в фальшивках, возможно снятие ксерокопий купюр);

- желательно при наличии возможности записывать момент передачи, пересчета денег и подписания документов на видеокамеру (мобильный телефон), сохранять расписки и записи в течение трех лет (срок исковой давности);

- оплата сделки, как правило, проводится поэтапно: заключение предварительного договора (10—20%); заключение основного договора с передачей покупателю всех оригиналов документов на заключение сделки; подписание акта приема-передачи квартиры с передачей ключей и фиксированием

на видео самого акта и состояния квартиры на момент передачи (до 60-70%);

- подача заявлений обеих сторон и документов на регистрацию в центр недвижимости обеими сторонами (при наличии доверенности сделку может зарегистрировать одна сторона) —10-30%;

- практикуется хранение денег в банковской ячейке, откуда их можно получить лишь при предъявлении продавцом зарегистрированного договора купли-продажи;

- при взятии ипотечного кредита, как правило, деньги выдаются конкретным банком, куда они переводятся на определенный счет,

указанный в договоре, тоже после предъявления продавцом зарегистрированного договора купли-продажи;

- не выдавайте доверенностей на получение суммы оплаты другим лицом: рискуете никогда не вернуть эти деньги.

13. Акт приема-передачи квартиры является обязательным приложением к договору купли-продажи квартиры. Обычно в акте указывается, что она принята в том состоянии, в котором она находилась на такую-то дату. Но желательно все же описать состояние квартиры и указать, что возможные скрытые дефекты квартиры не указаны.

Замок квартиры желательно сменить.

14. Перепланировка квартиры. Обычно в договоре указывается, что квартира имеет перепланировку, — тем самым покупатель берет на себя ответственность на ее узаконение в будущем через суд.

Надо знать, что в суде перепланировки несущих стен не могут быть узаконены. Для узаконения иных перепланировок потребуется заключение специалиста.

Желательно до покупки квартиры выяснить вопрос о перепланировке.

Право знать

При необходимости возложить обязанность ее узаконения (и оплаты расходов) в предварительном договоре на старых владельцев до подписания основного договора купли-продажи. Можно оставить все как есть, если квартиру не планируется продавать достаточно долго.

15. Продажа квартиры по доверенностям и согласиям супругов:

- супруги, как правило, являются не титульными (не указанными в документах) владельцами половины имущества, поэтому обязательно необходимо требовать предоставление нотариально заверенного согласия супруга на продажу квартиры (еще на этапе заключения предварительного договора), иное влечет невозможность регистрации перехода права собственности по сделке;

- на приобретение жилья сейчас согласие супругов не требуется;

- доверенности на продажу квартир третьими лицами, фирмами нужно проверять на подлинность и действительность на момент сделки (так как владелец может ее аннулировать в любой момент). С этой целью желательно иметь копию доверенности и в нотариальной конторе, где она выдана, по письменному запросу получить справку о том, что она действительно выдавалась и до настоящего времени не аннулирована;

- лучше при наличии возможности не рисковать и требовать подписания договоров непосредственно собственниками;

- если возможности нет, постараться встретиться с собственником или переговорить с ним, выяснив причину нежелания подписать договор лично (с учетом беседы сделать выводы).

Обычно риелторы продают квартиры по доверенностям, чтобы получить прибыль от сделки. По этой причине они собственников не называют, но их можно вычислить по справке из центра регистрации о собственнике.

16. Продажа долей или квартир несовершеннолетних:

- нужно учитывать, что несовершеннолетние могут оспаривать сделки по продаже их недвижимости

самостоятельно с 18 лет, и срок давности по оспариванию сделки у них наступает с наступлением совершеннолетия;

- отсюда, даже если квартиру продали 17 лет назад, а в квартире был годовалый собственник, он может и через 17 лет обратиться в суд с требованием отмены сделки и требованием вернуть его долю;

- именно поэтому в договоре должно быть прописано, что доля несовершеннолетнего определяется в точном денежном выражении пропорционально его доле от общей цены сделки, сумма кладется на его расчетный счет (указать номер и местонахождение) на сберкнижку;

- в договоре допустимо указание, что родитель (опекун) несовершеннолетнего, осуществляющий сделку, несет в дальнейшем всю ответственность за сохранность данной суммы до достижения несовершеннолетним 18 лет либо приобретение на эту сумму эквивалентного жилья в собственность несовершеннолетнему;

- улица, переведшего деньги, должна остаться выписка со счета с указанием суммы и даты перевода средств со своего личного счета.

17. Проекты договоров и копии документов желательно просматривать с юристом со своей стороны. Не должно приниматься во внимание, что документы нужно подписать срочно. Нельзя поддаваться на уговоры, что клиент уйдет. Никогда в таких случаях не надо торопиться, особенно если вас стараются торопить.

Как правило, сделки по покупке жилья бывают в районе 1 млн руб. и выше, поэтому, подписав документы, можно потерять крупную сумму денег и остаться без жилья либо со спорным и проблемным жильем.

18. Желательно при осуществлении сделок не оставаться одному (со своей стороны). Злоумышленники, как правило, отсекают ваших знакомых, особенно недоверчивых, под предлогом «отсутствия места в машине», «конфиденциальности сделки».

19. Подписание расписок, документов (договоров) часто происходит «на автомате», под влиянием убеждения, что «так и должно быть», «все без обмана», «все же подписывают», у людей порой остается впечатление, что их обвели вокруг пальца.

20. При купле-продаже через агентство в договоре об оказании услуг по поиску покупателей, сбору документов на оформление необходимо прописывать стоимость посреднических услуг, обязательные сроки исполнения (агентства стараются избежать этого пункта), ответственность агентства за неправильное оформление договора, за продажу некачественного жилья, жилья с пороками (в случае покупки).

21. При осуществлении сделки с лицами преклонного возраста либо вызывающими какие-либо сомнения в поведении обязательно нужно пригласить врача-психиатра для составления заключения о психическом здоровье лица, подписывающего договор.

22. Проверить на сайте ФМС (<http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>) действительность паспорта продавца или доверенного лица.

Лучше не спешить, неоднократно все перепроверить и проконсультироваться, чем потом через суды добиваться восстановления справедливости.

pravorub.ru