

## ПРЯМОЙ ОБМЕН КВАРТИРЫ С ДОПЛАТОЙ: ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЕ

Олег Сухов, адвокат

*Сотрудники правоохранительных органов утверждают, что ежегодно несколько сотен москвичей, желающих обменять квартиры, становятся жертвами мошенников. Причем они не только теряют деньги, но и лишаются жилья. Почему это происходит и как обезопасить себя от происков аферистов?*

### **Афера с обменом, или доверчивая жертва «экономии»**

Дабы читатели более наглядно представили себе, о чем идет речь, приведем показательный пример.

Житель Москвы А.С. надумал обменять однокомнатную квартиру на двухкомнатную с доплатой. Ознакомившись в Интернете с информацией о порядке обмена, он решил, что сможет самостоятельно совершить сделку, сэкономив на услугах риэлтора и адвоката. Подобрал нужный вариант, он, не раздумывая, заключил договор с гражданкой Т.Л., которая была так «любезна», что взяла на себя все хлопоты по регистрации договора в Росреестре: мол, есть там знакомые, которые все сделают быстро и почти «задаром». Так и произошло. Однако через два месяца выяснилось, что Т.Л. входила в группу мошенников, которые совершали махинации на рынке жилья: находили граждан, злоупотребляющих алкоголем или употребляющих наркотики, копировали их паспорта и правоустанавливающие документы на недвижимость, после чего «продавали» или «обменивали» помещения. Впоследствии вскрылось, что жертвами махинаторов стали еще десятки москвичей.

### **Типичная череда ошибок**

Ничего удивительного в этом нет. Потерпевший, прочитав несколько статей из Интернета, на некоторое время представил себя профессионалом и решил, что может самостоятельно провести сделку. При этом он совершил целый ряд ошибок: лично не убедился в «правовой чистоте» квартиры, не познакомился и не поговорил с будущими соседями и доверил передачу документов в Росреестр второй «стороне». Далее, Соболев не проверил по «базам» личность «хозяина», не появился в домоуправлении, где мог бы получить дополнительную информацию, и вообще не изучил историю квартиры. Последствия были вполне предсказуемы.

### **Краткий алгоритм действий**

Как же правильно совершить данную процедуру? На первый взгляд, алгоритм действий в ходе прямого обмена с доплатой прост и банален. Но это кажущаяся простота. Для начала, используя помощь риэлтора или адвоката, следует подобрать оптимальный вариант для обмена, а затем встретиться с хозяином квартиры и осмотреть жилплощадь. Если жилье понравилось, пора приступать к проверке «правовой чистоты» и «потребительских свойств» недвижимости.

В первую очередь необходимо получить документы на жилище, в частности, выписку из ЕГРП и УФМС. Не помешает и справка из домоуправления. Если контрагент по сделке уже взял перечисленные документы, то следует запросить их повторно самому, потому как, используя возможности полиграфии, мошенники способны нарисовать любые бумаги. В таком деле доверять нельзя никому, поэтому не стоит рисковать. Проверять необходимые документы рекомендуется только с адвокатом.

Нелишним будет изучить контрагента по базам на предмет судимости и взаимоотношений с законом, дабы точно знать, с кем имеете дело. Необходимо опросить соседей об истории квартиры: не было ли в ней пожаров и заливов, а также пригласить строительных специалистов, чтобы они высказали свое мнение о потребительском состоянии помещения.

Обязательной проверке подвергается история квартиры. В частности, выясняется наличие или отсутствие прав несовершеннолетних на данный объект, уточняется информация о жильцах, находящихся в заключении, призванных на службу в ряды Российской армии или признанных безвестно

отсутствующими. Если такие граждане имеются, то от сделки, скорее всего, придется отказаться.

Собрав достаточные сведения, можно оформлять договор. Прямой обмен с доплатой осуществляется только через договор мены, который стороны могут заключить как в простой письменной форме, так и в нотариальной — это не имеет значения. Но в любом случае в соглашении следует указать размер доплаты, порядок передачи денежных средств (наличными или перечислением на счет), срок и порядок обмена помещениями: одновременно или по очереди.

Комплект документов стандартный. Это сам договор, заявления сторон, паспорта, нотариальные согласия супругов (если квартира куплена в период брака), свидетельства и правоустанавливающие документы, прописанные в свидетельствах как правоустанавливающие. В пакет также входят заключения об оценке объектов, выписки из домовых книг, справки о задолженности по коммунальным платежам (не во всех регионах), квитанции об оплате государственной пошлины.

Собранные бумаги сдаются в Росреестр для регистрации. Когда стороны получают новенькие свидетельства о праве собственности, то завершением сделки является подписание передаточного акта, в котором указываются адреса объектов, реквизиты сторон и дата передачи недвижимости. Особый разговор — порядок доплаты. Лучше всего совершать ее через банковскую ячейку или банковский аккредитив.

Например, в течение первых 25 дней ячейку может открыть только продавец, предъявив нотариальную копию свидетельства о праве собственности на имя покупателя, а с 26-го по 30-й день — приобретатель, предъявив паспорт. Но в любом случае порядок доплаты разрешается на усмотрение сторон.

### **Рекомендация**

Пусть вас не вводит в заблуждение кажущаяся простота обмена, потому что сам процесс имеет множество подводных камней, пройти между которыми под силу только специалистам. Подбор квартиры, проверка «правовой чистоты» и оформление сделки — это вообще три самостоятельных этапа, которыми занимаются специально обученные люди: менеджеры по подбору жилья, юристы, технические специалисты, оценщики. Поэтому ошибочно думать, что обычный гражданин без соответствующей подготовки сможет это сделать лучше, чем профессионал, рисковать не стоит. Необходимо обращаться к проверенным и зарекомендовавшим себя риелторам или адвокатам.

advokatsuhovoleg.ru