

Самостоятельная работа БЕЗ ПРАВА НА ОШИБКУ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Предстоящий рост цен на столичную недвижимость сомнений не вызывает. О докризисных объемах новостроек, сдаваемых в эксплуатацию, никто не заикается. Дефицит «первички» обратит взоры покупателей на вторичный рынок жилья. А ажиотаж на «вторичке» — это десятки случаев прямого мошенничества в год и на порядок больше — ничтожных и оспоримых сделок.

Прямое мошенничество — не самая частая форма отъема денег. Признание судом ничтожности или недействительности сделки в большинстве случаев задумывается мошенниками как финальная стадия, результат. Одним из действующих лиц многих преступных сделок остается «риэлтор», который с деловым видом предъявляет все положенные документы. Обычно он и его клиент обращаются друг к другу на «вы», приезжают на разных машинах и «очень не похожи». Но после подписания документов бесполезно взывать к судье и к «справедливости в этом мире». Единственный аргумент обманутого: «Посмотрите на их рожи!»

(теперь они становятся очень похожими). Но судья смотрит на документы по сделке, которые не оставляют выбора.

Беспроблемную покупку или продажу недвижимости гарантирует только обращение в серьезное риэлторское агентство. Но желание сэкономить неистребимо, поэтому у каждого есть выбор: провести сделку с помощью риэлтора или самостоятельно. Допустим, несмотря на риски, вы склоняетесь ко второму варианту. Вы здраво оценили свои силы, способны контролировать ситуацию, знаете, какие документы и как необходимо оформлять, какие процедуры и в каком порядке проходить. Тогда вам в помощь несколько советов.



1. Возможно, вас «ведут». С первого дня, когда вы поместили объявление или принялись обзванивать агентства недвижимости с предварительными вопросами. Службы безопасности крупных агентств знают те звенья, которые способны нанести компании репутационный ущерб, и тщательно их контролируют.

2. Вы покупатель, а продавец поручает проведение сделки третьему лицу по генеральной доверенности с правом подписания договора купли-продажи, регистрации сделки и получения денежных средств за квартиру. Типичную ситуацию описывают так. Сторона продавца назначает встречу у нотариаль-

Практически в то самое время, когда вы с его доверенным подписываете документ, продавец уже находится... в инфекционной больнице с признаками отравления неясной этиологии

Однажды покупатель так и не понял до самого суда, что сделка шла по доверенности: «продавец все время был рядом». Никогда, ничего, ни при каких обстоятельствах не покупайте по доверенности продавца

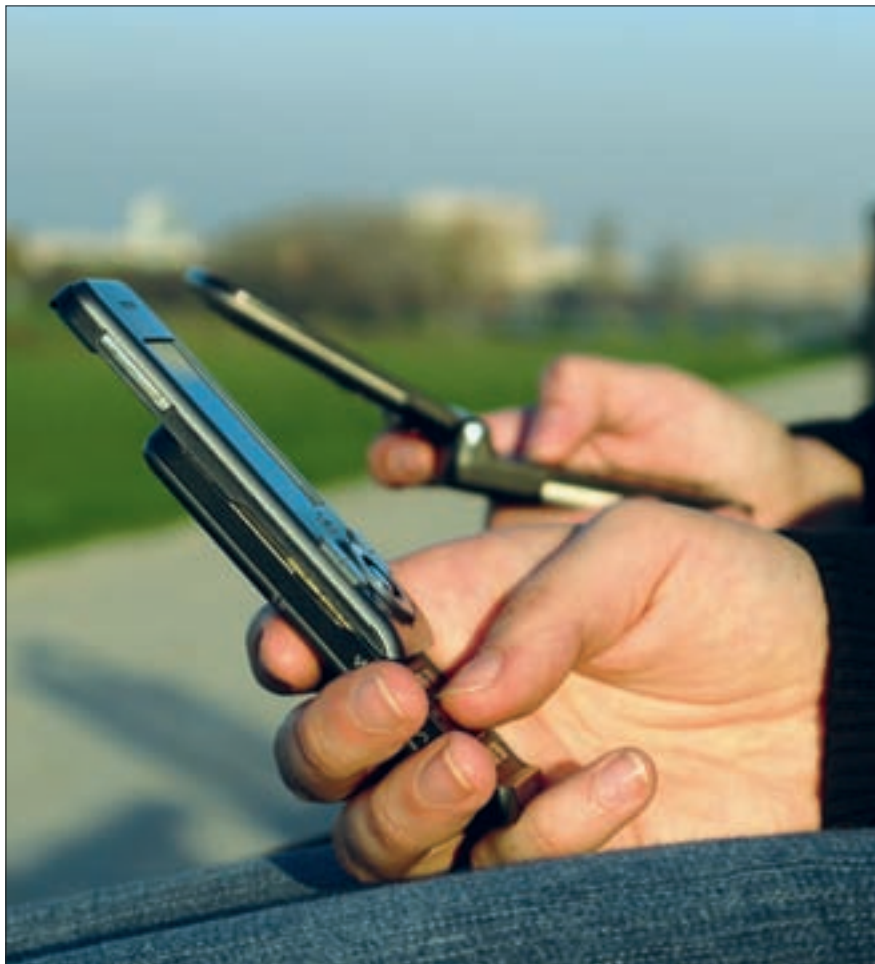
ют. Да и в небольших агентствах следят за возможной утечкой информации.

Но если вы «тупо» выдергивали номера телефонов из Интернета, то вскоре обнаружите в почтовом ящике чудо полиграфии с фантастическими предложениями от агентства недвижимости. Такие же листовки будут лежать в соседних ящиках, на подоконнике и т.п. Загляните в соседние подъезды и дома: немного паранойи вам не повредит.

ной конторы рано утром, «чтобы быть первыми». Как раз к моменту открытия продавцу звонят и сообщают о «форс-мажоре» на работе. Ему приходится оформить доверенность на товарища, с которым приехал, и попрощаться.

Практически в то самое время, когда вы с его доверенным подписываете документ, продавец уже находится... в инфекционной больнице с признаками отравления неясной этиологии. Сделку





Одним из действующих лиц многих преступных сделок остается «риэлтор», который предъявляет все положенные документы. Он и его клиент обращаются друг к другу на «вы» и приезжают на разных машинах

явно подводят под ст. 177 ч. 1 ГК РФ «Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими». Почему утром? Дело в том, что в документе указан не час подписания, а только дата, поэтому суд будет ориентироваться на начало рабочего дня. Ну не мог же человек почти одновременно в здравом уме подписать доверенность и оказаться на больничной койке в полубессознательном состоянии. Он и сейчас утверждает, что не помнит, с кем и что пил. Случаются и курьезы. Однажды покупатель так и не понял до самого суда, что сделка шла по доверенности: «продавец все время был рядом».

Универсальное правило: никогда, ничего, ни у кого, ни при каких обстоятельствах не покупать по доверенности продавца. Но на каждую статью есть другая статья. В частности, хорошо известна ст. 196 ГК РФ «Общий срок исковой давности»: «Общий срок исковой давности устанавливается в три года». И менее известна ст. 208 ГК РФ «Требования, на которые исковая давность не распространяется»: «Исковая давность не распространяется на: <...> требования собственника или иного владельца об устранении всякого нарушения его права». На эту статью, правда, тоже есть статья, но способны ли вы применить весь арсенал средств, чтобы доказать свою правоту?

3. Риэлторы советуют обращать внимание на то, как часто квартира переходила из рук в руки. В выписке из Единого государственного реестра прав собственности (ЕГРП) вы получите всю информацию о сделках с квартирой с момента создания ЕГРП в 1998 году. Если где-то в начале цепочки сделок квартира «спалилась», все эти сделки — прикрытие. Как бы дико ни звучало, лучше, если последний законный владелец квартиры мертв. Иначе возможны длительные и неприятные разбирательства.

В 1990-х и даже в первой половине 2000-х не раз сообщалось о заключенных, которых лишали жилья. Да, таких одиноких заключенных или ставших одинокими во время заключения не слишком много, большинство из них к вам явно не придут. Но те, кто придет, умеют убеждать. Особенно если квартира была продана скромной семье с ребенком.

Часто «паленые» квартиры входят в более широкую группу «юридически грязных» квартир. Нюансов много, суть проста: «грязь» — все, что теоретически позволяет оспорить сделку: следственный, судебный или прокурорский арест, отказ в регистрации прав, семейный, наследственный или жилищный спор, за-



лог, рента, броня и т. д., то есть все юридические запреты и неисполненные обязательства.

4. Все внимание — детям. Добросовестные риэлторы более или менее успокаиваются в отношении только тех детей, которых видят. Документы о выписке и прописке на новом месте детей, ранее живших в этой квартире, рассматривают на солнечный свет. А потом еще идут в Отдел опеки и попечительства и убеждаются, что документы подлинны. «Детский» пробел в приватизационном законодательстве, когда владелец квартиры мог не прописывать детей, давно позади, но страхи остались, и, по хорошему, историю квартиры нужно поднимать полностью. Престарелые, наркоманы, алкоголики, душевнобольные также нуждаются в особо пристальном внимании. Как и их опекуны.

5. Особая песня — дарственная. Если вы продавец, то правильная реакция на предложение продать по дарственной — однозначный отказ от сдел-

«сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки». Грубо говоря, с вас еще и компенсацию сдерут.

Но и на эту статью есть статья. Даже две. Ст. 577 ГК РФ «Отказ от исполнения договора дарения» предусматривает возможность отказаться от исполнения договора, если «имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни». А ст. 578 ГК РФ говорит, что отменить дарение можно, «если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты». К квартире не особенно подходит, но вот для дачи — самое то. Там ведь каждая досочка, каждый кустик хранит историю ва-

«Детский» пробел в приватизационном законодательстве, когда владелец приватизированной квартиры мог не прописывать детей, позади, но страхи остались, и историю квартиры нужно поднимать полностью



Стоит обращать внимание на то, как часто квартира переходила из рук в руки. В выписке из ЕГРП вы получите информацию о сделках. Если где-то в цепочке квартира «спалилась», все сделки – прикрытые

ки. Если подробнее, то ситуация такова: вас уговаривают «подарить», поскольку вы «ничего не теряете»: деньги вы получите сполна еще до регистрации договора дарения. Дарственная составляется, а денег вы не получаете. Но вы спокойны: часть 1 ст. 165 ГК РФ «Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации», на вашей стороне: «1. Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, — требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной».

Однако в частях 2, 3 той же статьи говорится о том, что, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, а другая уклоняется от удостоверения или регистрации, нотариальное удостоверение сделки не требуется, а регистрация проводится в соответствии с решением суда. Дословно в тексте: «суд вправе» — что это значит, знают все. А еще есть и часть 4, где говорится:

шей первой любви. В общем, все зависит от суда и «битвы ресурсов».

6. Все слышали про «авансеров», которые берут деньги за услуги, услуг не оказывают, а аванс возвращают через полгода большой нервотрепки. Есть и совсем подлые «маклаки», организующие показы квартир или просмотр вашей квартиры «потенциальными покупателями». Разумеется, квартиры, которые вам покажут, ужасно привлекательные по цене, а интересующиеся вашей квартирой готовы заплатить чуть ли не вдвое больше. Платите вы «поштучно» за просмотр вами или вас. Такса смехотворная — от полутора тысяч рублей. И водить вас (к вам) будут до тех пор, пока вы не поймете, что водят вас. За нос.

7. Последнее. Паспорта проверять не забывайте. А лучше пробить по базам данных. И хорошо, если познакомитесь с участковым и обойдете с ним соседей. Просто поговорите обо всем и обо всех. Заодно немного и о владельцах продаваемой квартиры. ■

Никогда, ничего, ни при каких обстоятельствах не покупайте по доверенности продавца

