



Покупка квартиры на вторичном рынке: какие документы нужно проверить и как избежать проблем. Когда сделку могут оспорить

На вопросы отвечает **Анна Мазавина**, партнер адвокатского бюро ЕМПП

➔ Мы с мужем решили купить квартиру на вторичном рынке. Предложений много, но везде квартиру показывают риелторы, а не собственники. Они говорят, что у квартиры хорошая история и все документы уже собраны. Какие риски могут быть в такой покупке?

Основной риск в покупке жилья на вторичном рынке состоит в том, что ваши права на квартиру могут оспорить. Таких ситуаций очень много, вот основные из них: (1) вы купили квартиру, которая досталась продавцу в наследство, но потом объявились другие наследники; (2) один из супругов не дал согласие на продажу; (3) продавца квартиры признали недееспособным в суде; (4) один из собственников был несовершеннолетний, а орган опеки и попечительства не давал согласия на сделку; (5) внезапно появилось отсутствующее лицо, которое ранее было прописано в квартире; (6) квартира была предметом судебного разбирательства; (7) продавец нарушил порядок оформления в собственность квартиры, которую приобрел за счет материнского капитала; (8) квартиру продали по поддельному паспорту или доверенности; (9) неправильно оформлена приватизация квартиры. Любую сделку купли-продажи квартиры можно оспорить, и как суд разрешит дело, предугадать трудно.

Состояние квартиры и ее планировка также могут привести к штрафам или денежным тратам. Например, ответственность за незаконную перепланировку лежит на нынешнем владельце квартиры. Даже если работы выполнил прежний владелец, устранять последствия придется вам. Штраф за перепланировку – до 2500 тыс. рублей (ст. 7.21 КоАП РФ). Кроме того, вы обязаны или узаконить перепланировку, или вернуть квартиру в прежнее состояние. Если этого не сделать, квартиру могут продать с публичных торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ). Однако это крайняя мера, ее применяют, когда все другие меры воздействия на собственника исчерпаны (апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 28.04.15 по делу № 33-1993/15). Еще одним расходом может быть незапланированный ремонт. Если вы плохо проверили состояние проводки, водопровода и отопления, ремонт может выйти в сумму, которую вы не планировали.

Перед покупкой нужно проверить все документы и состояние квартиры. При этом сделать это придется именно вам. Не стоит надеяться на регистратора, банк, который выдает кредит на жилье, или страховую компанию, если вы решили оформить титульное страхование. Они проверяют только комплектность документов и их формальное соответствие закону.