

Принципы и составляющие проверок юридической чистоты сделки с объектом недвижимости – снижение рисков обжалования совершенной сделки в будущем и т.д.



ГЛАДЫШЕВА Е.В.

адвокат, управляющий партнёр Адвокатского Бюро РИ-консалтинг, Москва

Приобретение недвижимого имущества всегда связано с риском как со стороны продавца, так и со стороны покупателя, что требует тщательной проверки документов, контрагентов и юридического сопровождения сделки. При этом, проверка юридической чистоты сделки нужна как при приобретении первичной, так и вторичной недвижимости.

I. Проверка первичной недвижимости

Основной предмет проверки при приобретении первичной недвижимости связан с проверкой самого застройщика на признаки неплатежеспособности (банкротства) и на наличие у него разрешительной документации на строительство.

Проверить застройщика на предмет наличия (отсутствия) признаков банкротства или уже возбужденного дела о банкротстве можно в Картотеке судебных дел Арбитражных судов Российской Федерации: <https://kad.arbitr.ru/> по наименованию, ИНН или ОГРН. Также для проверки хорошо подойдут специализированные информационные системы, такие как СПАРК, CASEBOOK и пр. Имеются ли у застройщика неисполненные обязательства перед кредиторами можно посмотреть на специализированном портале Федеральной службы судебных приставов (Банк данных исполнительных производств): <https://fssp.gov.ru/iss/ip>.

Соответственно, если в результате проверки обнаружится, что у застройщика имеются неисполненные обязательства в значительной сумме, особенно если застройщик не входит в группу крупных девелоперов, не рекомендуется приобретать у него недвижимость.

Учитывая значительное число судебных дел о банкротстве застройщиков, необходимо учитывать особенности рассмотрения данных дел. Так, в случае открытия в отношении застройщика соответствующей процедуры банкротства, требования о передаче жилых и нежилых помещений, а также машино-мест или о возврате уплаченных денежных средств за приобретение недвижимости могут быть предъявлены только **участниками долевого строительства – физическими лицами**. Юридические лица в деле о банкротстве застройщика могут предъявить только денежные требования в сумме, уплаченной по договору долевого участия.

При заключении договора долевого участия, застройщик обязан ознакомить участника долевого строительства со всеми документами на строительство объекта (разрешение на строительство, документы, подтверждающие право аренды, субаренды или собственности на земельный участок, проектной декларацией, заключением государственной экспертизы проектной декларации и инженерных изысканий и пр.). Не обращаясь к застройщику, со всеми необходимыми документами, в том числе бухгалтерской отчетностью, а также аудиторским заключением по результату ее проверки можно ознакомиться на соответствующем портале Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя России: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>. На данном портале размещена полная информация о строительном объекте, застройщике, генеральном подрядчике, опубликованы полные комплекты строительных документов (разрешительная и проектная документация, а также бухгалтерская отчетность застройщика), информация и фотоотчеты о ходе строительства и динамика продаж, а также имеются удобные сервисы, с помощью которых можно отследить все проекты конкретного застройщика, объекты, которые сдавались застройщиком с просрочкой и пр.

Следует обратить внимание, что застройщик имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства МКД или иных объектов только после получения разрешения на строительство, проектной декларации, государственной регистрации права собственности /аренды/ субаренды на земельный участок, предоставленный для строительства объекта недвижимости. Следовательно, если застройщик отказывается предоставлять указанные документы, либо они не размещены в Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя России, заключать договор с ним не рекомендуется.

II. Проверка вторичной недвижимости

В случае приобретения или отчуждения вторичной недвижимости, то есть объектов, которые на момент совершения сделки уже находятся в чьей-то собственности, также существуют различные риски, к наиболее существенным из которых можно отнести следующие.

1. Проверка наличия права собственности продавца на отчуждаемый объект недвижимости

Как известно, до 2016 года право собственности на объект недвижимого имущества могло быть подтверждено свидетельством о государственной регистрации такого права. После того, как указанные свидетельства были отменены, информацию о собственнике можно было получить и проверить исключительно с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

В настоящее время указанная процедура еще более усложнилась: с 1 марта 2023 года¹ нельзя получить выписку из ЕГРН с личными данными собственника сторонней недвижимости. С учетом данных нововведений покупателю следует в обязательном порядке требовать от продавца предоставление выписки на отчуждаемый объект, содержащей его личные данные. По мнению автора, подобный подход еще больше усложнит проверку юридической чистоты сделок на вторичном рынке.

2. Проверка наличия права у продавца на отчуждение объекта недвижимости

Статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации предусматривает, что любые сделки с общей недвижимостью могут заключаться только при наличии нотариально заверенного согласия другого супруга. С учетом этого, помимо выписки из ЕГРН, покупателю следует получить у продавца нотариально заверенное согласие супруги или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака на момент заключения сделки. Аналогичные ограничения действуют в отношении недвижимости, оформленной на несовершеннолетних детей: в случаях, когда сделка может привести к ухудшению имущественного положения несовершеннолетнего, продавцу **необходимо получить предварительное разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора**.

В случае, если от имени покупателя или продавца сделка подписывается представителем, другой стороне необходимо проверить действительность его доверенности. Если доверенность является нотариальной, то для проверки следует обратиться к официальному сервису Федеральной нотариальной палаты России (<https://reestr-dover.ru/>). В случае, если контрагентом по сделке является юридическое лицо, закон допускает выдачу доверенности в простой письменной форме. Вместе с тем, во избежание каких-либо рисков в будущем автор рекомендует требовать представления именно нотариально удостоверенной доверенности либо подписание договора непосредственно единоличным исполнительным органом компании (директор, генеральный директор и пр.).

Кроме проверки действительности самой доверенности, другой стороне необходимо следует внимательно ознакомиться с ее содержанием на предмет наличия полномочий по продаже конкретного объекта, цене данного объекта (твердой или по усмотрению представителя) и т.д.

3. Банкротство контрагента (покупателя или продавца) по сделке

В случае, если на момент совершения сделки покупатель либо продавец будут являться банкротами, подобный договор будет (с большей долей вероятности) оспорен в судебном порядке в рамках одной из банкротных процедур. Наличие или отсутствие возбужденного дела о несостоятельности (банкротстве) контрагента может быть самостоятельно проверено другой стороной по сделке в открытых источниках информации, в том числе, на официальном портале арбитражных судов Российской Федерации (<https://kad.arbitr.ru/>), в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<https://bankrot.fedresurs.ru/>), а также в любой из информационных систем по проверке контрагентов (СПАРК, CASEBOOK и пр.).

Кроме того, при проверке продавца рекомендуется получить из Единого государственного реестра недвижимости выписку о переходе прав на отчуждаемый объект недвижимости, что проверить соответствующую информацию (наличие или отсутствие дела о банкротстве) в отношении и предыдущих собственников. Это является необходимым, поскольку в настоящее время, несмотря на то, что конечный приобретатель недвижимости по закону презюмируется добросовестным покупателем, распространена практика оспаривания «цепочки» сделок и возврата отчужденного имущества в конкурсную массу должника.

4. Проверка дееспособности контрагента. Нотариус

Для того чтобы удостовериться в дееспособности контрагента, стоит запросить справку о том, что соответствующее лицо не состоит на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансере. Эти документы, в случае судебного спора, помогут Вам дополнительно обосновать, что при заключении сделки Ваш контрагент понимал значение своих действий и руководил ими, а его воля в действительности была направлена на заключение конкретной сделки.

Наиболее благоприятным способом заключения договора купли-продажи вторичного недвижимого имущества, является удостоверение данного договора у нотариуса, поскольку:

1. Нотариус самостоятельно составит юридически «верный» договор и укажет все существенные условия сделки.
 2. Нотариус самостоятельно проверит полномочия сторон или их представителей на момент заключения сделки, а также потребует предоставить необходимые подтверждающие документы (приказ и протокол о назначении генеральным директором и пр.).
 3. Нотариус в обязательном порядке потребует предоставить согласие супруга(ги) контрагента на заключение сделки или составить заявление об отсутствии зарегистрированного брака.
 4. Нотариус запросит в Росреестре сведения об отсутствии записей об ограничении дееспособности контрагента по сделке.
 5. Нотариус в обязательном порядке запросит в Росреестре выписку из ЕГРН с указанием личных данных продавца (после исключения из публичных сведений ЕГРН личных данных собственников с 1 марта 2023 года, это особенно актуально) и проверит регистрацию права собственности.
-

¹ Федеральный закон № 266-ФЗ от 14 июля 2022 года «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности».