

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Кушхаканов М.А., студент 1 курса факультета строительство и
землеустройство

Научный руководитель - Тхамокова С.М., кандидат
экономических наук, доцент

ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ

Ключевые слова: *недвижимость, банк, экспертиза, юридическая проверка, стоимость.*

Любая недвижимость на вторичном рынке несет за собой историю, разобраться в которой порой очень и очень сложно. Но для того, чтобы в дальнейшем избежать рисков признания сделки недействительной, возможных финансовых потерь и долгов, изнурительных судебных разбирательств, покупатель еще до приобретения недвижимости должен быть уверен в ее юридической чистоте. В статье постараемся рассмотреть, как этого добиться.

Покупка недвижимости для большинства людей событие значительное и ответственное - не каждый день можно позволить себе купить квартиру или нежилое помещение для офиса. И, естественно, каждый желает обезопасить столь значительное финансовое вложение. Покупая недвижимость (квартиру, земельный участок или дом), многие задаются вопросами: как проверить чистоту сделки с недвижимостью, как проверить юридическую чистоту квартиры, дома, участка, офиса самостоятельно, как проверить историю квартиры или иного объекта недвижимости перед покупкой, нужен ли юрист при покупке квартиры или лучше привлечь риэлтора.

К сожалению, бытует мнение, что привлечение риэлтора автоматически устраняет любые юридические риски и гарантирует чистоту и прозрачность сделки. Однако данное мнение весьма ошибочно. Да, безусловно, риэлтор осуществляет проверку документов, но эта проверка носит весьма поверхностный характер и может ограничиваться заказом выписки из ЕГРН на объект недвижимости для подтверждения

полномочий собственника. Но в современных реалиях юридические риски кроются именно в деталях. Всегда нужно помнить, что основная цель риэлтора заключается в том, чтобы сделка состоялась. И в этом ключевое различие между риэлтором и юристом. Именно поэтому, проверка юридической чистоты объекта недвижимости является крайне востребованной услугой в юридических компаниях.

Рассмотрим самые распространенные риски при покупке недвижимости:

- утрата права собственности;
- судебные разбирательства с третьими лицами, чьи права на недвижимость были нарушены;
 - наличие лиц, имеющих пожизненное право на проживание в квартире;
 - иные наследники, претендующие на недвижимость на законных основаниях;
 - суды по финансовым обязательствам продавца и последующее банкротство с выставлением недвижимости на торги;
 - лица, не принимавшие участия в приватизации — например, приватизация могла пройти без участия детей;
 - снос жилья или реконструкция - в результате чего могут принудительно переселить, если дом подлежит сносу или признан аварийным;
 - супружеские доли - например, супруг/супруга продавца заявляет о своих правах на объект, так как он был приобретен в период брака.

Зачем нужна дополнительная экспертиза, если объект проверяется банком? Клиент уверен, что при ипотеке банк проверяет его объект, однако проверка банком проводится на предмет возможности регистрации перехода права и залога на объект недвижимости. Помимо этого нужен тщательный и глубокий анализ документов, истории переходов права и самих участников сделки.

Сервис «Юридическая проверка» помогает выявить неочевидные, но существенные риски для покупателя недвижимости и принять верное решение. Сделки с недвижимостью, прошедшей «Юридическую проверку» и рекомендованную к покупке специалистами Домклик, ни разу не были оспорены. Специалисты тщательно оценивают риски для

покупателя и дают рекомендации по минимизации рисков для максимально безопасной организации сделки.

Что получает клиент после выполнения юридической проверки недвижимости - правовое заключение по приобретаемой недвижимости. После проведения детального анализа специалисты выносят экспертное мнение по объекту недвижимости. Их может быть три:

1. Не выявлены факторы, влекущие негативные правовые последствия для покупателя - недвижимость юридически чиста и рекомендована для покупки.

2. Выявлены факторы, которые могут повлечь негативные правовые последствия для покупателя - обнаружены некоторые «острые углы», которые можно сгладить, следуя рекомендациям специалиста.

3. Объект не рекомендован к приобретению - эксперты обнаружили серьезные риски, которые впоследствии могут привести к проблемам, вплоть до признания сделки недействительной и утрате права собственности на объект.

Также клиенту объясняются все основания по принятому решению и предоставляются детальные рекомендации юристов по снижению рисков и дополнения к договору купли-продажи

После получения правового заключения клиент может задать специалисту в чате все возникшие вопросы. Как заказать юридическую проверку недвижимости: клиент подает заявку на юридическую проверку, оплачивает услугу, Домклик готовит юридическую проверку, клиент получает готовое правовое заключение в личном кабинете Домклик.

Какие документы требуются от клиента для юридической проверки недвижимости? Клиенту для заявки на юридическую проверку недвижимости понадобятся только два документа:

1. Свидетельство о регистрации права и/или выписка из ЕГРН, удостоверяющая право — выдается в МФЦ при регистрации права/перехода права. Содержит данные о документе-основании возникновения права.

2. Документ-основание возникновения права собственности.

Условия для проведения юридической проверки недвижимости:

1. Кредитные продукты «Приобретение готового жилья» и «Загородная недвижимость».

2. Ипотечные и неипотечные сделки.
3. Объекты: квартиры, комнаты/доли, земельные участки, дома с земельными участками, апартаменты
4. Только для вторичной недвижимости
5. Только по объектам на территории РФ (за исключением Республики Крым и города федерального значения Севастополь)
6. Собственники — граждане РФ или иностранные граждане/лица без гражданства, имеющие вид на жительство в РФ и Российские юридические лица

Срок получения правового заключения - от 1 до 3 дней после оплаты услуги. Стоимость юридической проверки недвижимости - от 14 900 до 34 000 рублей, в зависимости от объекта недвижимости и региона его нахождения.

Процедура проверки недвижимости – дело трудоемкое, требует довольно много времени и знаний для однозначного понимания полученной информации.

Библиографический список:

1. Лыгина Т.А. Проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 5-4 (56). С. 78-83.
2. Пятков Д.В. Момент возникновения права собственности на недвижимость: новеллы законодательства и судебной практики // Вестник Барнаульского юридического института МВД России. 2017. № 1 (32). С. 128-130.

LEGAL VERIFICATION OF REAL ESTATE OBJECTS

Kushkhakanov M.A.

Keywords: *real estate, bank, expertise, due diligence, cost.*

Any real estate in the secondary market carries a story, which is sometimes very, very difficult to understand. But in order to avoid the risks of invalidating the transaction in the future, possible financial losses and long, exhausting litigation, the buyer must be sure of its legal purity even before acquiring real estate. In the article we will try to consider how to achieve this.