

Пять советов, как купить квартиру и не быть обманутым

Автор: Денис Васильев

11.02.2021

Как выбрать квартиру, чтобы потом не пожалеть? Таким вопросом задается без преувеличения каждый желающий решить свой квартирный вопрос. Ведь случись ошибка, ее масштабы будут сопоставимы с катастрофой – в плане как финансовых потерь, так и риска заработать нервный срыв. К сожалению, при приобретении жилья достаточно велика вероятность столкнуться с недобросовестными продавцами. Их жертвами, как правило, становятся люди, не знающие даже азов проведения операций с недвижимостью, не говоря уже о множестве нюансов, без учета которых невозможно обезопасить себя, если планируется покупка квартиры в Москве.

Топ-5 вариантов обмана при продаже квартир

Как верно подметил в свое время наш великий поэт, обмануть не трудно того, кто сам обманываться рад. Люди охотно верят в то, что соответствует их ожиданиям, которые, увы, зачастую имеют мало общего с реальностью. Недобросовестные участники рынка недвижимости прекрасно осведомлены, на каких человеческих слабостях легко сыграть, и активно используют самые различные способы, позволяющие без лишних усилий сорвать приличный куш.

1. Беспроигрышной приманкой является заниженная цена на вторичное жилье. Вот представьте: вы просматриваете базы продаваемых квартир, раз за разом видите, что подходящий вариант стоит минимум 7 млн рублей. И вдруг перед вами предложение на 400-600 тысяч дешевле. Кому не хочется сэкономить даже на сидках в супермаркете! А если речь идет о сотнях тысяч рублей, как не поддасться такому искушению... С большой вероятностью можно сказать, что продавцы станут настаивать на как можно более скором оформлении покупки, мотивируя свои действия какими-нибудь форс-мажорными обстоятельствами. Ваша бдительность надежно усыплена возможностью провести улучшение собственного жилья с минимальными расходами, а в таком состоянии вы скорее всего не обратите внимания на существенные пороки нового жилища – как физические, так и юридические. Когда они «всплывут», будет уже поздно, на исправление ситуации могут потребоваться куда большие средства по сравнению с сэкономленными. Впрочем, наш бессмертный классик и об этом предупреждал: не стоит гоняться за дешевизной, не

задумываясь о последствиях.

Совет: включите здравый смысл и вспомните, всегда ли оказывались удачными ваши покупки, простимулированные дешевизной товара? Наверняка нет, да и цена вопроса была не столь велика. Так что не принимайте важное решение лишь на эмоциях.

2. Предположим, вы ознакомились с теоретическими основами приобретения вторичного жилья, в интернете просто море информации на эту тему. И точно знаете, что хозяин облюбованной вами квартиры должен показать документы на жилье. Так и есть, и называются они правоустанавливающие. Но вы представляете, как должны выглядеть эти самые документы? На какую указанную в них информацию следует обратить особо пристальное внимание? Какие данные обязательно нужно проверить? Что делать, если продавец действует по доверенности? Сможете отличить оригинал от подделки? Список вопросов на самом деле бесконечный, но если вы не можете утвердительно ответить даже на один из них, благополучное будущее вашей сделки весьма сомнительно. Увы, самоуверенность вкупе с доверчивостью способны завести очень далеко. Минимальные потери – аванс, выплаченный вами хозяину квартиры, чтобы «застолбить» ее за собой. Изначально настроенные на несправедное обогащение владельцы или даже псевдовладельцы жилья таким образом могут очень неплохо пополнять свой бюджет. Ну а максимальные – полная стоимость объекта. Так тоже бывает, когда за проведение сделок с недвижимостью берутся излишне уверенные в своих знаниях покупатели. Конечно, вины с афериста-продавца это не снимает, но, с другой стороны, если не давать повод – то и винить будет некого.

Совет: не переоценивайте собственные возможности, даже если привыкли всегда все выполнять своими силами. В самом нехитром деле есть множество нюансов, а сделки с недвижимостью никак нельзя отнести к простым операциям.

Вот такой случай был в одном из наших офисов. Пришла клиентка, которая уже прежде работала с нашим экспертом, и, выбрав квартиру самостоятельно, решила с нашей помощью ее проверить. Продавец действовал самостоятельно, без привлечения риэлтора. Квартира досталась ему по наследству от тети, долгое время сдавалась. Какое же изумление было на лице нашей клиентки, когда она узнала, что человек, представившийся на показе собственником, уже не хозяин квартиры. Аванс, конечно, с нашей помощью она вернула. А как впоследствии выяснилось, хозяин тоже был обманут. Но это уже совсем другая история....

3. Существенно осложнить жизнь незадачливого покупателя могут третьи лица. Это вовсе не какие-то мифические персонажи, а просто граждане, которые сами непосредственно не являются участниками сделки, но, тем не менее, могут заявить имущественные претензии. Самые, пожалуй, распространенные представители данной категории – наследники, своевременно не вступившие в свои права. Кстати, продажа вторичной недвижимости нередко усложняется именно по этой причине. Вполне реальна ситуация, когда добропорядочные люди с соблюдением всех предписанных законодательством формальностей вступают в наследство. Живут, ничего не подозревая, а в один не самый прекрасный день на пороге появляется приехавший издалека и неведомый им доселе родственник. Само собой, он не прочь переселиться в столицу, о чем и заявляет шокированным владельцам жилплощади.

А теперь представьте, что вы приобрели эту квартиру, и «внучатый племянник» прежних хозяев заявился к вам и требует соблюдения своих законных прав. Самое печальное, что закон будет на его стороне со всеми вытекающими для вас последствиями: утрата прав собственности, суды, нервотрепка. Приблизительно такие же осложнения вызывают претензии жен и мужей - даже бывших. Они могут не значиться в документах, но, тем не менее, имеют такие же имущественные права, как и указанный в качестве собственника супруг.

Совет: не полагайтесь на заверения продавца, что у него «все схвачено». Обстоятельства возникновения прав собственности на недвижимое имущество требуют тщательной проверки, даже если оно неоднократно переходило из рук в руки.

А вот и пример. Наш эксперт внес аванс за выбранную квартиру в интересах нашего покупателя. Квартиру продавал мужчина за пятьдесят, куплена она была в браке. Когда наш юрист стал изучать документы, в том числе, согласие супруги продавца, был выявлен интересный нюанс. Брак был зарегистрирован в 2000 году, а квартиру мужчина приобрел в 1998-м! И согласие нынешней супруги для сделки было не нужно. Собственник хотел скрыть факт покупки квартиры в браке с другой женщиной, а та из-за плохих отношений не дала согласие. В итоге клиенту, конечно же, рекомендовали от такой сомнительной покупки отказаться.

4. Нередко продавцы предлагают покупателям пойти на невинную с их точки зрения хитрость: заключить вместо договора купли-продажи договор дарения. Наиболее актуальна подмена при продаже долевой собственности – это может быть как комната в коммуналке, так и часть квартиры. На такие варианты нередко соглашаются покупатели, когда выбор квартиры на вторичном рынке зашел в тупик: стоимость доли существенно ниже, чем «целого» жилья. Но в таком случае действуют особые правила, в соответствии с которыми совладельцы имеют преимущественное право на покупку и должны дать согласие на приобретение доли другими лицами. Подарить же ее можно кому угодно без уведомления соседей или прочих сособственников, чем и готовы воспользоваться мошенники. К подобным мерам порой прибегают и доведенные до отчаяния соседями, бывшими «половинами» или родственниками владельцы долей, так как договориться и решить вопрос мирным путем нереально, а продолжать жить вместе невозможно. Но тем не менее, независимо от мотивов, такая сделка не без основания называется притворной и является нарушением Гражданского кодекса.

Совет: не поддавайтесь на уверения продавца, что он хочет сделать как лучше и проще. Помните, что нарушителями закона будут считаться оба участника сделки, даже если один из них добросовестно заблуждался.

5. Квартиру продает опытный маклер или мой знакомый – значит, все чисто: именно так могут надежно усыпить вашу бдительность нечистые на руку участники рынка недвижимости. Все, что им требуется, – чтобы вы не озаботились изучением истории приобретаемого объекта, в которой наверняка есть что скрывать. К «темным тайнам» могут относиться нарушение прав несовершеннолетних или прочих лиц при приватизации, неясные обстоятельства вступления в права наследования, совершение предыдущих сделок по недействительной доверенности – полный список причин, способных испортить вашу

жизнь на годы вперед, займет не одну страницу. Поддавшись на заверения продавца в его кристальной честности, вы решите сэкономить время и пренебрежете проверкой юридической чистоты объекта - и потеряете гораздо больше времени в судах, не говоря о потерянных деньгах и, конечно, нервах.

Что делать, чтобы не стать обманутым?

Приведенный перечень - только верхушка айсберга. Ведь баснословная цена недвижимости провоцирует мошенников применять как испытанные годами способы отъема средств у честных граждан, так и изобретать новые. Поэтому прежде всего не стоит брать на себя несвойственные функции, в которых вы некомпетентны. Технологии проведения операций с недвижимостью давным-давно отлажены, появляются новые, соответствующие требованиям времени, и профессионалы рынка жилья имеют совершенно четкое представление, как действовать в той или иной ситуации. И если вами запланировано приобретение жилья в столице или покупка квартиры в Подмосковье, не подвергайте себя ненужным рискам. Обращение к специалистам – гарантия того, что они будут играть на знакомом им поле и на вашей стороне. Вам не придется бояться необоснованно переплатить за некачественное жилье или потерять купленную недвижимость из-за невольно допущенных ошибок. Грамотные риэлторы возьмут на себя всю техническую часть работы, а вам останется самое приятное: выбрать квартиру своей мечты и не тревожиться из-за того, что кто-то сможет отобрать вашу собственность.

Дополнительный плюс в пользу такого решения: если вам потребуется ипотека на квартиру, вы сможете воспользоваться преференциями, предоставляемыми компании банками-партнерами. Данная опция недоступна для «самостоятельного» заемщика, тогда как выгода налицо – с учетом стоимости жилья даже половина процента позволит вам сэкономить немалые средства.