

РАЗДЕЛ 3

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЯМИ СФЕРЫ УСЛУГ

К.В. Береснева, Н.Р. Степанова

Уральский государственный технический университет им. Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург

НАСУЩНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Покупка «наследственной» квартиры. Среди предлагаемых покупателям квартир встречаются те, которые были получены продавцом по наследству. Приобретая такую недвижимость, стоит помнить о том, что подобные сделки специалисты относят к разряду наиболее рискованных.

Продавцы-наследники. На рынке в настоящее время представлено много наследственных квартир. Для агента продажа такой квартиры – достаточно хлопотная сделка. Основные сложности в ее подготовке касаются установления законности прав собственности продавца. Правоустанавливающим документом, является свидетельство о государственной регистрации права собственности. Но документ, на основании которого оно выдается, особый – свидетельство о праве на наследство. Квартира довольно часто находится в общей долевой собственности нескольких лиц, являющихся наследниками.

Другие наследники. Информация о других наследниках, имеющих право претендовать на долю в квартире, может утаиваться продавцом квартиры намеренно. Иногда инициативный наследник может просто надеяться, что тот, с кем закон предписывает делиться, не узнает об открытии наследства, а если узнает, то не станет в судебном порядке оспаривать сделку купли-продажи. Зачастую такие родственники могут действительно долгое время не знать о смерти наследодателя и по этой причине пропустить срок принятия наследства. Тем не менее, покупателю стоит учесть, что они имеют право восстановить данный срок или установить факт принятия наследства через суд.

Завещание «не надежной». Считается, что если наследование происходило по завещанию, то вышеописанных поводов для беспокойства нет. Тем не менее, наличие воли наследодателя в письменной форме не является гарантией «чистоты» квартиры. Так как существует вероятность появления наследника с другим завещанием, составленным в более поздний срок, и именно такой документ будет считаться действительным и отменит все выданные ранее; родственники умершего имеют право оспорить завещание в судебном порядке; существует круг законных преемников, которые независимо от текста завещания имеют право на долю в наследстве. К данной категории относятся нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы.

«Расследование» в интересах покупателя. Существует несколько способов повысить уверенность в законности принятия наследства. Покупателю нужно узнать историю семьи наследодателя. Самый простой подход – поинтересоваться у соседей. Если дом, в котором находится квартира, кооперативный, то можно обратиться в кооператив.

«Профилактические» меры. При покупке наследственной квартиры в договоре купли-продажи нужно указывать ее полную рыночную цену. В случае признания сделки недействительной продавец будет обязан вернуть покупателю уплаченную сумму. В ходе судебных разбирательств приобретатель может попытаться доказать свою добросовестность. Если это удастся, то он сохранит право собственности на жилье, а объявившемуся наследнику выплатят денежную компенсацию за счет государственной казны суммой не более одного миллиона рублей. В заключение стоит отметить, законодательством установлен десятилетний срок исковой давности о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Если в течение этого времени «обделенные» наследники не объявятся и не предъявят претензий новому собственнику, дальнейших поводов для беспокойства быть не должно.