



Квартира с темным прошлым

Верховный суд разъяснил, как обезопасить себя при покупке жилья

Текст: Наталья Козлова

Верховный суд обнародовал результаты своего анализа судебной практики по делам, связанным с требованием к покупателям жилья вернуть купленные квадратные метры.

Таких дел в наших судах, к сожалению, немало, и это очень болезненная тема. Элементарный пример - семья приобрела квартиру, потратив все накопленные средства, назанимав денег у родственников, взяв в банке кредит. Но спустя какое-то время новоселы получают повестку в суд, где неожиданно узнают, что их жилье, что называется, "с темным прошлым" и они купили жилплощадь, которую продавать было нельзя. А поэтому квартиру надо вернуть. Причем даром. Ну а огромные деньги, затраченные на покупку, им должны вернуть мошенники, которые и увели квартиру у законного владельца.

Хорошо, если обманщики известны и их поймали. Но такое случается крайне редко. Чаще добросовестные граждане остаются и без жилья и без денег.

В таких случаях очень важным, если не главным для людей является проблема признания их, то есть новых хозяев жилья, добросовестными покупателями. Только такое признание дает надежду, что квартирный вопрос может разрешиться "малой кровью" и у граждан может остаться жилье или им будет компенсирована его стоимость.

Но если суд покупателям не поверит и не посчитает их добросовестными приобретателями квадратных метров, то граждане совершенно точно лишатся и жилья, и денег.

В обзоре Верховного суда рассматриваются типичные правовые случаи, связанные с этой проблемой. Например, когда собственник вправе требовать вернуть недвижимость из чужого владения, в том числе забрать ее и у добросовестного приобретателя. В обзоре рассматривается и проблема срока исковой давности по искам об истребовании жилых помещений и другие важные вопросы.

Из анализа, сделанного Верховным судом, можно извлечь и практические выводы о том, какие меры безопасности должен предпринимать покупатель жилья, чтобы в случае чего суд признал его добросовестным приобретателем.

Верховный суд подчеркивает - решая вопрос о добросовестности или недобросовестности приобретателя жилья, местным судам необходимо учитывать несколько важных моментов. К примеру, надо в судебном заседании выяснить - был ли осведомлен гражданин о наличии записи про эту квартиру в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и поинтересовался ли он о праве собственности у продавца. Обязательно проверить - была ли проявлена покупателем "разумная осмотрительность при заключении сделки". Судя по анализу Верховного суда, он считает чуть ли не главным вопросом в подобных исках определить, какие меры принимались покупателем для выяснения прав продавца, отчуждающего спорное имущество.

При этом суды обязаны смотреть, а было ли где-то зафиксировано наличие обременений, связанных с квартирой, включая наложенный арест. А еще суды на местах обязаны уточнить - производил ли человек, считающий себя добросовестным приобретателем, осмотр жилого помещения до его покупки. Или он, что называется, "платил не глядя", соблазнившись, например, низкой ценой.

По мнению Верховного суда РФ, о добросовестности приобретателя может свидетельствовать такой факт. Человек ознакомился со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснил основания возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, лично осмотрел квартиру. Как пример, приводится ситуация с гражданином Т., которого суд признал добросовестным приобретателем спорной квартиры.

В этом случае суд учел, что продавцом Н. были предоставлены ответчику все правоустанавливающие документы на жилое помещение. На приобретение спорной квартиры ответчиком был получен ипотечный кредит и использованы средства материнского капитала. Кроме этого в суде выяснилось, что принадлежность квартиры продавцу проверялась не только покупателем Т., но и сотрудниками риелторского агентства, в которое обращался Т., чтобы купить квартиру. Спорное жилье также проверяли и работники банка при выдаче ипотечного кредита. Все эти меры предосторожности и привели к тому, что суд встал на сторону покупателя.

В другом деле Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ не согласилась с выводом нижестоящих судов о том, что у них нет оснований для признания гражданина Ш. добросовестным приобретателем. Верховный суд указал коллегам, что проверка адресов выбытия предыдущих владельцев квартиры не могла повлиять на осведомленность покупательницы, что у предыдущего собственника не было права отчуждать имущество.

В анализе Верховный суд подчеркнул - если совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя жилья сомнения по поводу права продавца на его отчуждение, то такому приобретателю может быть отказано в признании его добросовестным.

Например, судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела по иску органа местного самоуправления к Л. и К. было решено забрать жилье. Чиновники просили "истребовать имущество из чужого незаконного владения". Доводам ответчика К. о том, что он добросовестно приобрел квартиру, суды не поверили. Местные судьи учли представленные органом местного самоуправления доказательства, что спорная квартира в течение полутора месяцев трижды оказывалась предметом договора купли-продажи и дарения. Более того, она продавалась по цене существенно ниже ее рыночной стоимости.

Все это, справедливо заметили суды, должно было вызвать у покупателя "разумные сомнения" в праве продавца на эту сделку. Так, по решению судов, покупатель оказался недобросовестным.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6506 от 14 октября 2014 г.