

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

Марченко Кирилл Олегович,

студент, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Карпович Александр Сергеевич

студент магистратуры,

кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Гузь Татьяна Олеговна,

студент магистратуры,

кафедра «Городское строительство и хозяйство»;

Ревакина Ольга Михайловна,

студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ОСОБЕННОСТИ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ОБРЕМЕНЕНИЕМ

Аннотация. В статье приводится понятийная основа и общая специфика процесса продажи объектов жилой недвижимости с обременением. В качестве примеров рассмотрены отдельные виды обременений и способы продажи недвижимости в этих случаях. Особое внимание уделено случаям с «невидимым» обременением, которые рассматриваются как опасные для покупателя.

Ключевые слова: недвижимость, жилая недвижимость, обременение, ипотека, рынок недвижимости.

В современной экономической ситуации большинство покупателей стремится к экономии. Это относится и к покупке недвижимости. Один из вариантов приобретения недвижимости по более низкой цене – это покупка ее с обременением. В этом случае возможны как очень удачная сделка, так и варианты мошенничества, последующее расторжение сделки, судебные иски сторон и т.п. [1]. Специфику обременения для снижения рисков и вероятных проблем, должен знать каждый продавец,

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

потенциальный покупатель недвижимости и посредники (юристы, нотариусы, риелторы).

Обременение при продаже недвижимого имущества – это наличие установленных законом запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование, арест имущества и др.). Сведения об обременении недвижимости являются открытыми, и потенциальный покупатель может получить информацию об обременении, изучив соответствующие записи в Едином государственном реестре недвижимости.

Теоретически собственник может реализовать свое право, продав недвижимое имущество, в том числе и при наличии обременения, однако в реальности такое возможно не всегда. В части случаев, например, при аресте недвижимости, продажа может быть произведена только при условии снятия обременения, в иных случаях – признана недействительной.

Один из наиболее распространенных вариантов продажи недвижимости с обременением – это продажа жилого помещения, находящегося в ипотеке [2]. В этом случае возможен ряд способов продажи жилья, в том числе без снятия обременения:

- составление предварительного договора купли-продажи, согласно которому покупатель вносит предоплату. Собственник использует данную предоплату для погашения кредита. Затем по окончательному договору купли-продажи выплачивается полная сумма;

- договор купли-продажи оформляется так, что часть обозначенной в нем суммы направляется продавцу, остальное – в банк в счет погашения залога;

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

– недвижимость реализуется с задолженностью. В этом случае в сделке обязательно принимает участие третье лицо – банк. В случае одобрения передачи ипотеки заключается сделка купли-продажи недвижимости, а кредитные выплаты далее осуществляет новый собственник.

Тем не менее, главной особенностью продажи жилья, находящегося в ипотеке, является то, что реализация его без согласия банка-залогодержателя затруднительна. При наличии обременения в сделке купли-продажи третье лицо участвует во многих случаях [3]. Это может быть банк, получатель ренты (его согласие на продажу квартиры необходимо, когда обременением является пожизненное содержание), органы опеки и попечительства и прочие.

Дополнительные сложности в процессе продажи жилой недвижимости могут возникать в связи с наличием так называемых «невидимых» обременений, которые не фиксируются в Едином государственном реестре недвижимости, но при их наличии и выявлении покупателем могут вести к значительному снижению стоимости недвижимости. Так «невидимое» обременение порой присутствует при продаже жилого помещения, купленного с помощью материнского капитала. В таких случаях детям должны выделяться доли, однако это постепенный процесс, поэтому на момент продажи жилья доли могут быть невыделенными. В последующем дети либо их законные представители могут потребовать возвращения своей доли в жилом помещении в судебном порядке.

Положительной стороной при покупке недвижимости с обременением является более низкая стоимость. К тому же часть покупателей в случае приобретения жилого помещения, находящегося в ипотеке, привлекает возможность не оплачивать сразу полную его

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

стоимость, но осуществлять ипотечные платежи. Однако очевидны и риски: утрата новым собственником прав обладания; признание сделки незаконной (обычно связано с «невидимыми» обременениями или при выявлении обременений после проведения сделки); аннулирование договора (в случае пожизненной ренты даже при наличии согласия на продажу жилой недвижимости получатель ренты при определенных обстоятельствах может инициировать расторжение договора); истребование жилплощади правообладателем (если жилье – залог в ипотеке либо объект публичного сервитута, залогодержатель может обжаловать право собственности).

Таким образом, продажа недвижимости с обременением – это достаточно сложная сделка, как для продавца, так и покупателя. Для достижения целей сделки сторонами необходимо уделять особое внимание к документации, к наличию или отсутствию долговых обязательств и т.п. [4]. Необходима проверка данных Единого государственного реестра недвижимости, привлечение юристов, особо тщательное составление договора купли-продажи с учетом всех нюансов. Однако при минимизации рисков возможна значительная экономия финансовых средств.

Список литературы

1. Петров К.С., Кузнецова Д.С., Ульянов Н.А., Келин А.А. Особенности и признаки недвижимого имущества // Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Чебоксары: Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр». – Чебоксары, 2020. – С. 76-80.
2. Зильберова И.Ю., Новоселова И.В., Швец Ю.С. Развитие ипотечного жилищного кредитования для повышения доступности жилья // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2018. – № 4. – С. 28-31.

ОБРАЗОВАНИЕ В РОССИИ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОЙ НАУКИ

3. Новоселова И.В., Конфиндратов М.О., Яковлев А.С., Чочиев Т.С. Судебно-оценочная экспертиза при взыскании предмета залога // Научное пространство: актуальные вопросы теории и практики: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Чебоксары: Негосударственное образовательное частное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр». – Чебоксары, 2020. – С. 62-66.

4. Зильберова И.Ю., Петров К.С., Пингин Е.Е. Современные требования к уровню знаний судебного строительно-технического эксперта // Инженерный вестник Дона. – 2019. – № 1 (52). – URL: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2019/5641> (дата обращения 29.12.2020).