

Покупаем квартиру: на что смотреть будем?

«Счастлив тот, кто счастлив у себя дома», - слова Л.Н.Толстого в любое время будут актуальны, потому что каждый человек мечтает о своем собственном жилье. Но для того, чтобы приобрести это долгожданное «счастье», о котором писал классик, у будущих хозяев появляется не один седой волос, все-таки это мероприятие сопряжено с определенными нервными затратами. Никому не хочется быть обманутым и приобрести квартиру не того уровня, за который были уплачены деньги, а различные страшилки о махинациях в сфере недвижимости вообще обещают оставить без жилья всех членов семьи. Итак, взвесив свои финансовые возможности, вы пришли к решению покупать квартиру.

В результате долгих или не очень долгих поисков вы выбрали квартиру, оценили её состояние и познакомились с соседями. А теперь давайте посмотрим, какие документы нужно проверять при покупке квартиры? Желательно посмотреть свидетельство о праве собственности на жилье и сверить фамилию, имя и отчество владельца с его паспортом. Далее можно проверить договор купли-продажи или договор дарения (пожизненного содержания, свидетельство о праве на наследство). Именно эти документы подтверждают права собственности на недвижимое имущество. Можно проверить историю квартиры, заказав самим или же попросить продавца показать вам выписку из ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимость). Она может рассказать о многих событиях, имевших место в истории квартиры. В выписке вы увидите всех бывших владельцев жилья начиная с 1998 года, когда реестр был создан. Дальше посмотрите справку из ЖЭКа о составе семьи, там указаны лица, которые зарегистрированы на данный момент в этой квартире и кто именно является собственником. Да и справки с коммунальных служб об отсутствии задолженности не мешало бы просмотреть. Вообще при покупке квартиры лучше обратиться к юристам, они более компетентно ответят на все вопросы, поскольку здесь имеется множество подводных камней.

Если проверка документов прошла успешно, то можно заключать договор купли-продажи. Каков же порядок оформления покупки квартиры? На сделку купли-продажи покупатель приходит только с паспортом, а продавец должен принести документы, подтверждающие права собственности, свой паспорт (если он один собственник, если собственников несколько, то нужны паспорта всех), документы для отчуждения квартиры. И, наконец, когда до обещанного «счастья» остается несколько шагов, у новоиспеченного хозяина возникает вопрос: «А как же быть с чердаками, техническими этажами и помещениями подвалов?».

Статус подвалов по-прежнему беспокоит собственников многоквартирных домов. Казалось бы, вопрос признания права общей долевой собственности на «техническое подполье» (так иногда называют подвалы) уже решен на уровне Конституционного суда (Определение от 19.05.2009 №489 О-О). Однако практика показала, что не во всех многоквартирных домах подвальные помещения подлежат включению в состав общего имущества.

По статье 290 Гражданского кодекса собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения в доме, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и прочее оборудование за пределами или внутри квартир, если они обслуживают больше одной квартиры. По статье 36 Жилищного кодекса собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности "общее имущество дома: помещения в этом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, сами лестницы, лифты и лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации". По Жилищному кодексу собственники приватизированных квартир в государственных или муниципальных домах становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования. По смыслу этих норм, сказал Верховный суд, с момента начала реализации гражданами права на приватизацию дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира или даже комната, теряет статус объекта, находящегося в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим подвальных помещений, относящихся или не относящихся к общей долевой собственности, должен определяться на дату приватизации первой квартиры. А вот если по состоянию на дату первой приватизированной квартиры подвалы дома были предназначены (или учтены, или сформированы) для самостоятельного использования "в целях, не связанных с обслуживанием дома", то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникает. А остальные подвальные помещения, не выделенные для самостоятельного использования, переходят в собственность жильцов как общее имущество.

Вывод Верховного суда - для правильного разрешения подобного спора судам необходимо было установить, когда была приватизирована первая квартира в доме, предназначен ли подвал для обслуживания всего дома, а также было ли на момент приватизации первой квартиры подвальное помещение предназначено (учтено или сформировано) для самостоятельного использования. При этом, подчеркнул Верховный суд, доказывать момент приватизации первой квартиры и факт, что подвал обслуживал весь дом, должен истец. А что подвал предназначен (учтен или сформирован) для самостоятельного использования - доказывать должен ответчик. Право общей долевой собственности у жильцов есть в силу закона, и регистрация в ЕГРП не требуется. Об этом говорилось на пленумах и Верховного и Высшего арбитражного судов, когда рассматривали споры о защите прав собственности. Раз гражданин - собственник помещения в этом доме, то у него по закону есть право оспаривать зарегистрированное право на общее помещение в доме.