

Александр Менделевич Гиновкер, председатель Комиссии по правам потребителей и профессиональной этике Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области (Санкт-Петербург)

ПРОБЛЕМЫ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ: КТО ВИНОВАТ И ЧТО ДЕЛАТЬ?

Проблему защиты прав добросовестных приобретателей обсуждают в России с момента, когда недвижимое имущество стало объектом гражданского оборота. Однако актуальность этой проблемы ощущается и по сей день.

К сожалению, действующее в России законодательство не направлено на защиту прав добросовестных приобретателей недвижимого имущества. Гражданский кодекс предусматривает основания, по которым может быть утрачено право собственности. Это – признание сделки с недвижимым имуществом недействительной и истребование имущества от добросовестного приобретателя. Для того чтобы сделка была признана недействительной, она должна иметь дефект или порок, как говорят юристы, наличие которого порой невозможно выявить на этапе ее подготовки и оформления.

Причины дефекта сделок могут возникнуть по вине одной из сторон, неумышленно или намеренно нарушивших одно из положений закона, а также вследствие недостаточной квалификации, небрежности или ошибки сотрудников органов регистрации по месту жительства граждан, органов ПИБ, нотариуса, государственного регистратора.

Другой причиной может быть противоречивость законодательства, подзаконных актов и практики, действовавших на момент совершения сделки. Классическим дефектом сделок являются случаи приватизации и отчуждения квартир без учета прав несовершеннолетних. Однако даже при устоявшейся системе законов, регулирующих операции с недвижимостью, возможны ситуации, приводящие к возникновению дефекта в сделке. Так, например, стороны могут не знать о том, что, совершая сделку, нарушают права третьего лица, а лицо, чье право было нарушено, выясняет это спустя значительный промежуток времени. Иски об истребовании недвижимого имущества поступают в суды от граждан, в отношении которых порой невозможно даже предположить, что они сохранили какие-то права на спорное жилье.

Усугубляет ситуацию на рынке недвижимости и все возрастающее в последнее время мошенничество с жильем, то есть преднамеренные умышленные противозаконные действия одной из сторон при совершении сделки, такие, например, как оформление сделки по поддельным, украденным документам, отозванной доверенности, «покупка» квартиры у уже умершего гражданина.

В результате ежегодно недействительными признается все большее и большее количество из ранее совершенных сделок. Добросовестные приобретатели теряют купленные квартиры, а уплаченные деньги в полном объеме, как правило, обратно не получают. По оценкам специалистов, около 10% объектов, а может быть и более, имеют проблемный характер и несут риски для добросовестных приобретателей.

Не способствует разрешению проблем на рынке недвижимости и существующая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистратор работает с документами, а не с людьми, и не может оценить истинные намерения участников сделки. Тем более он не может (и не обязан) проверять все обстоятельства, связанные с возникновением и переходами права собственности в

отношении конкретной квартиры, а история квартиры порой насчитывает десятки таких переходов. Нотариус, если он участвует в совершении сделки, работает и с документами, и с людьми. Но личности и дееспособность участников сделки он устанавливает визуально, без специальных экспертиз, а при удостоверении договора купли-продажи проверяет законность только последней сделки и, как правило, не интересуется историей квартиры.

Особенно остро эта проблема стоит перед риэлторами. Действительно, любой покупатель недвижимости, обращающийся к риэлтору, полагает, что последний предусмотрит и предотвратит все возможные риски утраты права собственности на квартиру в будущем. Покупатель не без основания рассчитывает, во-первых, на получение от риэлтора определенных гарантий в отношении юридической чистоты приобретаемой квартиры, а во-вторых, на то, что в случае оспаривания его сделки ответственность можно будет возложить на риэлтора. Оплачивая его услугу, покупатель считает, что платит он не за формальный сбор документов и организацию сделки, а именно за проверку чистоты сделки и гарантии ее законности.

Такая позиция имеет право на существование, но не всегда соответствует действительности. Даже при желании риэлтор часто не имеет возможности провести проверку юридической чистоты квартиры, так как, в частности, действующим законодательством не предусмотрено наличие у риэлтора каких-либо полномочий. Он не вправе обратиться ни в ПИБ (БТИ), ни в паспортный стол, ни в иные государственные органы, располагающие информацией, необходимой для проведения сделки. Для оценки возможных рисков недостаточно провести юридическую экспертизу правоустанавливающих документов только самого продавца. Необходимо досконально изучить историю квартиры от первого владельца.

Столь тщательная и въедливая проверка недвижимости направлена на то, чтобы избежать проблем в будущем. Ведь если в одной из предыдущих сделок были нарушены права третьих лиц, сделка может быть признана недействительной. Однако возможности риэлтора ограничиваются только правом получения Выписки из ЕГРП, содержащей сведения о настоящем владельце квартиры, получение риэлтором архивных справок, справок о содержании правоустанавливающих документов и других документов невозможно.

Вопрос с ответственностью риэлтора тоже не так прост. С одной стороны, он должен отвечать перед своим клиентом только за свои собственные действия (бездействие), предусмотренные договором, с другой же – и судебная практика это подтверждает – по спорам о признании сделок недействительными и истребовании имущества от добросовестного приобретателя суды часто привлекают риэлторов в лучшем случае в качестве третьих лиц, а в худшем – как соотечественников. Несмотря на это, добросовестный приобретатель может оказаться и без жилья, и без денег.

Обращение к риэлтору квалифицированному, добросовестному, имеющему имя и дорожающему своей репутацией, безусловно, снизит риски покупателя, но не предотвратит их возникновения со стопроцентной гарантией.

Что же может реально защитить интересы добросовестного приобретателя, а вместе с ним и риэлтора? Какие необходимо предпринять меры всем участникам отношений на рынке недвижимости, в том числе и государству, для решения этой проблемы?

Следует отметить, что специфика расчетов по сделке предполагает их проведение по цене, указанной в договоре отчуждения. Даже с учетом того, что с 2000 года уровень налоговой льготы по сделке с недвижимостью подняли до 1 млн руб., многие собственники предпочитают указывать цену договора в пределах инвентаризационной стоимости, если таковая не превышает 1 млн руб., либо указывают сумму, близкую к миллиону. В основном эта ситуация характерна для Москвы и Петербурга, других больших городов, где ежегодно регистрируется большинство сделок. Таким образом, добросовестный приобретатель реально может рассчитывать только на цену, указанную в договоре.

Если к этой проблеме добавить вопрос о реальной возможности вернуть деньги по состоявшемуся судебному решению, то положение добросовестного приобретателя становится ущербным во всех отношениях, а именно – рассчитывать на денежную компенсацию своих убытков в полном объеме ему не приходится. Отсюда вывод: при оформлении сделки в договоре следует указывать полную стоимость приобретаемого жилья. Это не сильно, но все же повысит шансы добросовестного приобретателя защитить свои интересы.

Анализ действующей законодательной базы позволяет сделать вывод о необходимости увеличения государственных гарантий защиты прав добросовестных приобретателей. Несмотря на все усилия, которые прилагает государство в последнее время по вопросу укрепления прав добросовестных приобретателей, последний продолжает оставаться беззащитным.

За последние годы в Гражданский кодекс были внесены поправки о том, что добросовестный приобретатель недвижимого имущества признается его собственником с момента регистрации за ним права собственности (за исключением тех случаев, когда собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя). Конституционным судом было принято постановление, разъясняющее судам порядок применения норм об истребовании имущества собственником у добросовестного приобретателя.

Казалось бы, важную роль должны были сыграть поправки к Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающиеся вопросов получения разовой компенсации за счет казны РФ при утере права собственности, в том числе добросовестным приобретателем. На бумаге добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, действительно имеет право на разовую компенсацию за счет казны РФ в размере, не превышающем 1 млн руб., в порядке, предусмотренном Правительством РФ. На деле же принятая статья не решает проблемы, она не содержит описания конкретных условий предоставления таких гарантий, равно как и порядка создания и наполнения фонда обеспечения этих гарантий, да и сам размер компенсации, учитывая стоимость жилья в настоящее время, вряд ли покрывает все убытки от потери квартиры.

Порядок выплаты до сих пор не предусмотрен Правительством. Можно процитировать выдержку из Письма Министерства финансов РФ от 23 апреля 2008 года № 08-04-14/805 (подчеркну – апреля 2008 года, тогда как изменения в Закон были внесены 30 декабря 2004-го), которая гласит: «Порядок выплаты Российской Федерацией компенсации должен быть установлен Правительством Российской Федерации. В настоящее время такой порядок отсутствует, в связи с чем Министерство финансов Российской Федерации лишено возможности решения вопросов об исчислении и выплате компенсации в связи с утратой права собственности и лишении недвижимого имущества ввиду истребования его

судом из добросовестного владения». Данное заявление говорит само за себя и свидетельствует о полном отсутствии государственных гарантий.

В настоящих условиях наиболее эффективным механизмом защиты прав добросовестного приобретателя является страхование титула, то есть страхование риска потери имущества в результате утраты права собственности на него. В стандартах практики при сертификации риэлторских услуг заложена норма, обязывающая риэлтора предупредить приобретателя о наличии определенных проблем с объектом недвижимости и «посоветовать» защитить себя посредством страхования риска утраты права собственности на имущество. На самом деле такой вид защиты является достаточно действенным.

Во-первых, большинство страховщиков предлагают полис страхования «от всех рисков». Это означает признание страховым случаем факта утраты права собственности на квартиру по любой причине. Во-вторых, страховую сумму клиент может заявить в пределах размера денежных средств, потраченных на покупку, вне зависимости от суммы, указанной в договоре купли-продажи. В третьих, в страховой полис многие страховщики включают юридическое сопровождение в течение срока действия договора страхования. То есть при возникновении спора по сделке и судебного разбирательства в лице страховщика страхователь получает адвоката, причем бесплатного (услуга включена в стоимость полиса). Мотивация действий этого адвоката для страхователя важнее, чем наемного – в случае проигрыша страховщик выплачивает страховое возмещение. Причем если судебный процесс затянется и к моменту вынесения судом решения договор прекратит свое действие, страховщик продолжает нести ответственность, то есть обязательство по выплате возмещения.

Страхование титула широко распространено в США, там оно существует более полутора столетий. Суть ее в следующем: риэлтор осуществляет поиск необходимого объекта недвижимости и оформляет его в собственность, а страховщик гарантирует право собственности на него. По такой схеме осуществляется 95% сделок.

В России же титульное страхование пока находится на стадии развития (обязательным оно является только при покупке жилья с помощью ипотечного кредита). Страховой полис действительно страхует покупателя недвижимости от возможных неприятностей, но, как считают специалисты, реально пока еще не является полноценным инструментом защиты, так как законодательство не дает ответов на ряд ключевых вопросов в данной области.

Ставки титульного страхования составляют от 0,2 до 4% от страховой суммы в год. Дополнительно собственнику придется заплатить за оценку жилья, анализ собранных документов. Кроме того, страховщик потребует большое количество разнообразных справок. Этих документов порой тоже не бывает достаточно, чтобы правильно оценить риски (что страховщик компенсирует высокими страховыми тарифами, закрывающими для многих возможность защититься с помощью страхования).

На сегодняшний день положение добросовестного приобретателя жилья на российском рынке можно охарактеризовать одной известной фразой: «Спасение утопающего – дело рук самого утопающего». На самом же деле рассматриваемая проблема не должна ложиться на плечи одного только собственника, поскольку ее решение в интересах всех участников рынка недвижимости.

Подводя итоги, можно дать следующие рекомендации.

Первое. Следует проводить покупку по реальной стоимости объекта. Если приобретатель утратит имущество, но будет с кого спросить, хорошо было бы, чтоб была возможность спрашивать «в полном объеме».

Второе. Нужно обязательно страховать свой титул, вернее риск его утраты. Предполагается целесообразным закрепление на законодательной основе широкого круга полномочий страховых организаций по получению и обработке информации, необходимой для оценки страховых рисков. Предполагается также вполне разумным закрепить на законодательной основе обязательность титульного страхования при осуществлении всех сделок с недвижимостью, как, например, ОСАГО, раз государство отказывается брать на себя какие-либо гарантии. Это, конечно, в идеале. На данном же этапе необходимо проводить большую разъяснительную и агитационную работу с целью увеличения количества «застрахованных» сделок. Все это, безусловно, позволит снизить страховые тарифы и сделает страхование более доступным.

Третье, и самое главное. Обращаться следует к известному риэлтору, имеющему имя и репутацию, которыми он дорожит. В этом плане риэлторскую услугу можно сравнить с медицинской. Разумный человек всегда обратится к тому хирургу, который имеет положительную репутацию и которого «знают» как хорошего специалиста, несмотря на то, что даже такой специалист не даст 100% гарантий. То же самое и у нас. Квалифицированный риэлтор всегда все досконально проверит, чтобы максимально снизить вероятность ошибки, а при возникновении таковой, ответственность возьмет на себя.