



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 347.66

**ПРАВОВЫЕ РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
ПРИБРЕТЕННОГО В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ**
**LEGAL RISKS IN PURCHASE OF RESIDENTIAL PREMISES ACQUIRED BY
INHERITANCE**

Закирова Елизавета Маратовна, выпускник Московского государственного Юридического университета им. О.Е. Кутафина, практикующий юрист.

Zakirova Elizaveta Maratovna, a graduate of Kutafin Moscow State Law University (MSAL), practicing lawyer.

Аннотация. В статье автор указывает правовые риски, с которыми могут столкнуться приобретателя недвижимости, приобретенной в порядке наследования, и меры по их минимизации.

Abstract. In the article, the author indicates the legal risks that the purchaser of real estate acquired by inheritance may face and measures to minimize them.

Ключевые слова: наследование, наследство, наследование по завещанию, наследование по закону, покупка недвижимости, риелтор.

Keywords: inheritance, inheritance, inheritance by will, inheritance by law, real estate purchase, realtor.

С детства почти каждый из нас мечтает о материальном достатке. Всю жизнь стремится его достичь, и размышляет о том, что получить в наследство, например,

жилое помещение, было бы очень кстати. В воображении при слове «наследство» можно представить замки, фамильные драгоценности, машины и квартиры. Юридически же, наследство – одно из оснований приобретения права собственности на вещь. Однако насколько безопасно покупать, например, недвижимость у собственника, приобретшего ее в порядке наследования?

При приобретении квартиры, которая перешла к собственнику по наследству, настоятельно рекомендуется обратиться к юристу и (или) к риелтору, поскольку такие сделки связаны с наибольшим количеством юридических рисков.

Судебная практика изобилует примерами оспаривания сделок, совершенных с имуществом, перешедшим по наследству. Основной риск при совершении сделок по купле-продаже наследственного жилья – вероятность вместе с жилым помещением приобрести и претензии третьих лиц на это жилое помещение. При наследовании по закону, это могут быть, например, претензии детей от предыдущего брака наследодателя, или супруги, с которой наследодатель не вел совместного хозяйства, но и не оформил развод. При наследовании по завещанию, родственники могут решить оспорить завещание в суде: признать завещание недействительным, подвергнуть сомнению дееспособность наследодателя, или же может возникнуть и более позднее завещание, составленное наследодателем, о существовании которого ранее было неизвестно.

Кроме того, существует риск покупки наследственной квартиры при наличии недостойных наследников. Ими являются граждане, которые имеют право на наследство, но по решению суда или нотариуса не получают его. Например, недостойными наследниками будут являться родители, лишённые родительских прав. Недостойные наследники могут обжаловать решение об отстранении от наследования. Если суд восстановит их в правах на наследство, у покупателя такой квартиры возникнут сложности, поскольку наследник будет претендовать на свою долю.

Принято считать, если наследодателем был мужчина – рисков при покупке

квартиры больше, поскольку возможно существование и внебрачных детей, о которых не знал и он сам.

Также могут объявиться лица, находившиеся на момент смерти наследодателя в местах лишения свободы, и по возвращении решившие обратиться в суд за наследством, на которое, по их мнению, они вправе претендовать. Сюда же можно отнести наследников, которые были признаны судом умершими. Но бывают случаи, что через какое-то время выясняется, что они живы, а квартира к тому моменту уже продана.

В случае признания сделки по купле-продаже недействительной и изъятия квартиры через суд, возникает риск, что продавец квартиры уже потратил деньги, полученные от сделки, и покупателю придется долго ждать возврата уплаченной суммы.

При проверке сделок с недвижимостью, приобретенной по наследству, производятся как документарные проверки, осуществляемые юристом, так и бытовые, проводимые риелтором. Конечно, лучше обратиться к ним обоим или в крупное риелторское агентство, где есть юридический отдел. В таком случае юрист сосредоточится на проверке документов, а риелтор будет выезжать на место, разговаривать с соседями, поскольку так можно быстрее выявить возможный круг существования третьих лиц, чьи права могли быть затронуты при наследовании квартиры.

Так же довольно распространено мнение, что риски при совершении сделки будут ниже, если с момента наследования жилья прошло уже несколько лет. Полагается, что за это время все, кто претендовал на жилое помещение, уже заявили о своих правах. Но в действительности так бывает не всегда, и риск все равно исключен быть не может.

Представители риелторских агентств рекомендуют покупателям оформлять нотариальное заявление от продавца квартиры, приобретённой в порядке наследования, о том, что продавец принимает на себя все риски в случае

возникновения третьих лиц, претендующих на указанную квартиру, и обязуется самостоятельно осуществлять все коммуникации с ними.

У риелторских агентств есть понятие «правовой сертификат» — это документ, который является «страховкой» на случай появления новых наследников, но в таком документе должна быть и подпись клиента, свидетельствующая, что он предупрежден о возможных рисках и принимает на себя ответственность в связи с совершением сделки. Правовой сертификат включает в себя:

- проверку права собственности на объект;
- информацию о наличии обременений на объект;
- сведения о судебных разбирательствах, связанных с объектом недвижимости; сведения о банкротстве правообладателя;
- сведения о задолженностях по оплате коммунальных платежей;
- сведения о соблюдении требований семейного законодательства.

Итак, к сделке по покупке недвижимости, приобретенной по наследству, следует относиться крайне серьезно, воспользовавшись услугами специалистов. Не стоит забывать, что завещание можно оспорить в суде, а внезапно объявившиеся наследники могут оспорить и уже распределенное наследство. И хотя жилое помещение, приобретенное в порядке наследования, как правило, стоит дешевле, необходимо помнить, что риск приобретения жилого помещения в процессе такой сделки является бессрочным.

Литература

1. Пластинина Н. Как обезопасить сделки с жильем? // Жилищное право. 2021. № 1. С. 5 - 24.
2. Балдынова А. Наследник объявился после продажи жилья // Жилищное право. 2020. № 5. С. 21 - 26; Административное право. 2020. № 3. С. 17 - 20.
- Кочанова Т. Наследование квартиры несовершеннолетним // Жилищное право. 2018. № 10. С. 21 - 26.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // "Российская газета", № 127, 06.06.2012.
5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.03.2020 № 18-КГ19-178 // СПС "Консультант Плюс".
6. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27.04.2020 по делу № 88-7149/2020 // СПС "Консультант Плюс".
7. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.03.2020 № 88-5830/2020 // СПС "Консультант Плюс".

References

1. Plastinina N. How to secure transactions with housing? // Housing law. 2021. No. 1. P. 5 - 24.
2. Baldynova A. The heir appeared after the sale of housing // Housing Law. 2020. No. 5. P. 21 - 26; Administrative law. 2020. No. 3. P. 17 - 20.
3. Kochanova T. Inheritance of an apartment by a minor // Housing Law. 2018. No. 10. P. 21 - 26.
4. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of May 29, 2012 No. 9 "On judicial practice in cases of inheritance" // "Rossiyskaya Gazeta", No. 127, 06.06.2012.
5. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated March 10, 2020 No. 18-KG19-178 // ATP "Consultant Plus".
6. Determination of the Sixth Court of Cassation of General Jurisdiction dated April 27, 2020 in case No. 88-7149 / 2020 // Consultant Plus SPS.
7. Determination of the First Cassation Court of General Jurisdiction dated March 12, 2020 No. 88-5830/2020 // Consultant Plus SPS.

© Закирова Е.М., 2022 Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник», номер 3/2022.

Для цитирования: Закирова Е.М. Правовые риски при покупке жилого помещения, приобретенного в порядке наследования // Научный сетевой журнал «СтолЫПИНСКИЙ вестник», номер 3/2022.