



Лайфхак от «Метриум»: Топ-5 ошибок при покупке квартиры на аукционе

Тематика: Недвижимость
Статьи и исследования

Дата публикации: 8.07.2022

Дата мероприятия / события: 8.07.2022

г. Москва

Жилье в России можно покупать не только у застройщиков и частных собственников: часто квартиры выставляют на продажу предприятия, банки или государственные структуры. В большинстве случаев такая недвижимость участвует в аукционе – особой процедуре, во время которой интересные могут посоревноваться друг с другом в открытых торгах на право приобрести конкретный объект. При определенной доле везения реально купить столичную недвижимость ниже ее рыночной стоимости, но в пылу азарта вы можете допустить досадные оплошности. Эксперты компании «Метриум» рассказывают об основных «болевых точках» этого процесса.

Жилье в России можно покупать не только у застройщиков и частных собственников: часто квартиры выставляют на продажу предприятия, банки или государственные структуры. В большинстве случаев такая недвижимость участвует в аукционе – особой процедуре, во время которой интересные могут посоревноваться друг с другом в открытых торгах на право приобрести конкретный объект. При определенной доле везения реально купить столичную недвижимость ниже ее рыночной стоимости, но в пылу азарта вы можете допустить досадные оплошности. Эксперты компании «**Метриум**» рассказывают об основных «болевых точках» этого процесса.

Найти выставленные на продажу лоты можно на нескольких ресурсах. Основным является портал Департамента города Москвы по конкурентной политике. Также есть площадка Росэлторг, в основном, здесь проводятся торги по госзакупкам, но можно приобрести и первичку – эти новостройки возводит государственный застройщик, и они находятся в собственности города. На аукционы выставляются и жилье одиноких пенсионеров, которые добровольно передали его городу «в обмен» на социальную поддержку и уход – ищите информацию о них на сайте ГУП «Московская социальная гарантия». Надежными ресурсами для покупателей залогового жилья являются «Дом.РФ» и Инвестиционный портал города Москвы. Также объявления о продаже такой недвижимости публикуются на сайте www.torgi.gov.ru и порталах по реализации залогового имущества, созданных крупнейшими банками.

Ошибка №1. Не проверять «чистоту» квартиры перед покупкой

Более 80% всех лотов, реализуемых на торгах, представляют собой залоговые квартиры банков, поэтому продаются они, как правило, с обременениями. Самое неприятное из них – это зарегистрированные там (а возможно, вообще проживающие) бывшие владельцы и члены их семей. По сути, вы приобретаете квартиру «с людьми», и выселить их оттуда будет крайне сложно, а порой даже невозможно. «Прописанных» в квартире граждан можно снять с регистрации только по решению суда, это долгий и кропотливый процесс. Несовершеннолетних могут не выписать вообще, службы опеки в нашей стране бдительно стоят на страже их интересов.

Если во время приватизации квартиры один из собственников отказался от участия в этом процессе, он сохраняет право проживания в ней даже в случае смены владельца. Бывает также, что нарушены интересы кого-то из наследников, и он попытается оспорить сделку. Подчас скрытое обременение возникает в результате разорения или ликвидации предприятия, которое предоставляло своим сотрудникам квартиры по договорам социального найма. Если они состоят на учете в качестве нуждающихся в жилье, их нельзя выселить без предоставления

другого варианта.

Лишь когда речь идет о муниципальных и региональных торгах, количество жильцов, зарегистрированных в квартире, указывается в изначальной заявке, на иных площадках у организаторов нет такой обязанности. Поэтому наличие таких людей может оказаться неприятным сюрпризом.

Проверить наличие зарегистрированных жильцов в квартире, которая выставлена на аукцион, непросто. Даже при ее продаже на региональных и муниципальных торгах не всегда указывается количество таких граждан. Эти сведения не приводятся в расширенной выписке из ЕГРН, а получить справку из МФЦ может только собственник. Однако некоторые потенциальные покупатели участвуют в торгах не самостоятельно, а нанимают для этого брокеров, которые специализируются на подобных сделках. Через свои контакты они могут проверить информацию о конкретном лоте.

Учитывайте также, что если предыдущие жильцы не оплачивали коммуналку (что не редкость), то образовавшийся долг не может перейти новому собственнику без его согласия (такой порядок предусмотрен статьей 391 Гражданского кодекса), что обязательно обозначается в договоре. Когда не удастся достичь консенсуса по этому вопросу, в документах указывается, что задолженность за ЖКУ не передается покупателю. Исключением выступает взнос на капитальный ремонт: согласно нормам Жилищного кодекса долг по нему переходит новому собственнику.

Ошибка №2. Впадать в ажиотаж и переплачивать

Заранее узнайте реальную стоимость понравившегося вам объекта недвижимости, потому что, если участников торгов окажется много, велик риск, что в ходе аукциона цена вырастет в несколько раз и даже превысит рыночную. Поддавшись «торговому азарту», вы в итоге купите квартиру дороже, чем стоит аналогичный лот, который реализуется в частном порядке.

Ошибка №3. Неверно оценивать свои финансовые возможности

Эта оплошность напрямую связана с предыдущей. Увлечшись процессом торгов, вы можете выставить неподъемную для себя сумму. Помните, как Остап Бендер и Киса Воробьянинов покупали стулья на аукционе?.. Пытаясь произвести впечатление на присутствующих, первый сразу существенно превысил предыдущую ставку, в итоге концессионерам не хватило каких-то тридцати рублей, и сделка сорвалась. Сохраняйте холодный разум.

Ошибка №4. Не одобрить ипотеку заранее

На квартиры, выставляемые на торги, тоже можно оформить ипотеку, но не все банки одобряют такой кредит. Больше шансов получить его непосредственно в той финансовой организации, которая и проводит аукцион. Для определения залогодателя лота потребуется изучить документы: в выписке из ЕГРН прописывается наименование банка, с помощью которого была приобретена данная недвижимость.

Учтите, что этот процесс займет определенное время. Прежде всего это связано с особенностью оформления права собственности на приобретаемое жилье. Если по стандартной схеме ипотеки перечисление кредитных средств продавцу происходит после фиксирования права собственности, то в случае с недвижимостью с торгов первоначально проводятся окончательные расчеты по купле-продаже объекта, а уже потом следует оформление всей документации на право собственности по нему.

Поскольку коммерческие банки неохотно кредитуют объекты с торгов, видя в них риски, можно попробовать получить предварительное положительное решение по ипотеке до старта торгов на сумму «с запасом», поскольку стоимость имущества на аукционе в среднем ниже рыночной на 20%. Если вы не договоритесь о кредите до торгов, то можете не успеть оформить все необходимые документы после того, как окажетесь их победителем: в среднем на это отводится не более 30 дней.

Ошибка №5. Ввязаться в аукцион, не разбираясь в его нюансах

Не стоит экспериментировать с самостоятельным участием в торгах, не зная тонкостей рынка недвижимости, а также самого процесса проверки и покупки квартиры, ведь для совершения удачной сделки необходимо

предварительно изучить предложения с аналогичными характеристиками, оценить ликвидность и сформировать стратегию поведения на торгах на основе характеристик конкретного лота. В таком случае лучше обратиться к специалистам (они так и называются – агенты по торгам государственного имущества), которые от вашего лица подадут заявку на участие в аукционе, подготовят все необходимые документы, по заранее согласованным параметрам сформулируют ценовое предложение и в дальнейшем помогут оформить купленную недвижимость в собственность.

«Аукционов бояться не стоит: это вполне реальная и законная сделка, просто у нее есть своя специфика, – резюмирует **Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум»**. – Участие в торгах требует наличия определенных знаний и навыков, поэтому вы можете либо нанять хорошего специалиста, который все сделает за вас, либо практиковаться самостоятельно, но на это уйдет много времени. Кроме того, следует учесть риски, с которыми может столкнуться покупатель уже после того, как приобретет жилье по более привлекательной цене».

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/145143/>