**В каких случаях сделка с недвижимостью может быть признана судом недействительной?**

Ежегодно в России, по разным данным, от 3 до 10 % сделок с недвижимостью оспаривается в суде. Поэтому, если Вы собираетесь совершить какую-либо сделку с недвижимым имуществом, Вам будет полезно ознакомиться с нашими рекомендациями о том, как минимизировать риски признания её судом недействительной.

Как показывает статистика, самым распространенным видом сделок с объектами недвижимости является купля-продажа. При этом покупатель считается наиболее уязвимой стороной сделки. Чтобы минимизировать риски признания сделки с недвижимостью недействительной, ознакомьтесь с нашим материалом.

Наиболее распространённым поводом для оспаривания сделки в суде является факт нарушения прав супруга(и) собственника в случае, если совместно нажитое имущество супругов продано одним из супругов без согласия другого. Имейте в виду, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение 1 года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки. Поэтому перед совершением сделки удостоверьтесь, что данное имущество приобретено продавцом до вступления им в брак, попросив его представить документ о заключении брака и правоустанавливающие документы на приобретаемую Вами недвижимость. В случае, если продавец состоит в зарегистрированном браке, попросите нотариально удостоверенное согласие второго супруга на совершение сделки.

Среди наиболее опасных покупательских рисков необходимо отметить риск попасть в мошенническую схему, в которой со стороны продавца выступают преступники.

Чаще всего для мошеннических действий с недвижимостью используются поддельные паспорта и доверенности. В связи с этим Управление Росреестра по Саратовской области напоминает, что доверенность по распоряжению имуществом обязательно должна быть нотариально удостоверенной, и рекомендует для проверки действительности доверенности обратиться к сервису: <http://reestr-dover.ru>.

Ещё одним распространённым покупательским риском является риск выявления скрытых нарушений при приватизации. Так, например, дети, зарегистрированные в жилом помещении на момент приватизации и не включенные в число собственников, могут обратиться в суд для восстановления нарушенных прав в течение 3 лет после достижения 18-летия.

На этот случай для покупателя будут полезны следующие рекомендации: до подписания договора проверьте историю квартиры на предмет прописанных в ней людей, их возраста и степени родства на момент приватизации. Для этого запросите у продавца архивную выписку из домовой книги о лицах, когда-либо зарегистрированных в помещении.

Будьте внимательны перед заключением договора купли-продажи с пожилым собственником: спустя определенное время продавец может подать в суд иск о признании сделки недействительной, в силу того, что он, хотя и дееспособный, в момент совершения сделки был не в состоянии понимать значение своих действий или руководить ими. Во избежание риска признания продавца в возрасте более 70 лет недееспособным или ограниченно дееспособным, а также в случае возникновения сомнений в дееспособности продавца, запросите у него справку из психоневрологического диспансера, подтверждающую дееспособность.

Риск признания сделки с недвижимостью недействительной может также возникнуть в случае нарушения прав несовершеннолетних детей при невыполнении родителями обязательства о выделении долей детям в связи с использованием материнского капитала и государственных субсидий на покупку жилья.

Рекомендации покупателю: если у продавца есть не менее двух детей, хотя бы один из которых родился после 1 января 2007 года (даты, когда в России начали выплачивать материнский капитал), то до заключения договора купли-продажи выясните, использовался ли при ее приобретении материнский капитал. Положительный ответ означает, что недвижимость должна быть в собственности обладателя сертификата на материнский капитал, его супруга (супруги) и всех детей. В противном случае, скорее всего, обязательство оформить недвижимость в общую собственность осталось невыполненным, т.е. возникает вышеописанный риск.

В заключение обращаем Ваше внимание ещё на один распространённый риск, имеющий место при заключении договора купли-продажи с несовершеннолетним лицом. Имейте в виду, что для совершения опекуном сделки по продаже имущества подопечного предусмотрены предварительное разрешение органа опеки и попечительства и нотариальная форма сделки.

***Для справки:*** срок исковой давности для оспоримых сделок составляет 1 год со дня, когда обнаружились основания для признания её судом недействительной.