

МАКСИМ
ФЕДОТОВ

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС БЕЗ ВАЛИДОЛА

КАК КУПИТЬ, ПРОДАТЬ
И НЕ СОЙТИ С УМА



Москва

Оглавление

Блок 1. Продавец и его тайны: кому мы отдаём свои деньги?	5
Введение. Почему эта книга сэкономит вам миллионы рублей и миллиарды нервных клеток	7
Глава 1. Игры в прятки: как проверить паспорт, доверенность и семейный статус	15
Глава 2. Минное поле наследства и приватизации	27
Глава 3. Продавец «сюрпризом»: банкроты и учёт в ПНД	41
Глава 4. Дети в доле: материнский капитал и опека	57
 Блок 2. Объект под микроскопом: что скрывают стены?	 69
Глава 5. Выписка из ЕГРН — не панацея, а лишь фото на память	71
Глава 6. Архитектурный креатив: незаконные перепланировки	85

Блок 3. Час икс: договор, деньги и регистрация	101
Глава 7. Перевод с юридического на человеческий: разбор договора купли-продажи (ДКП)	103
Глава 8. Чемодан, ячейка, аккредитив: безопасные расчёты	121
Глава 9. МФЦ и Росреестр: последний рубеж	143
Блок 4. Особые миры: новостройки, ипотека и налоги	155
Глава 10. Котлован надежды: как покупать новостройку	157
Глава 11. Ипотечное рабство или трезвый расчёт	177
Глава 12. Государство всегда в доле: налоги и вычеты	195
Заключение. Чек-лист «Спокойный сон»	211
Список источников и использованной литературы	217

Блок 1

**Продавец и его
тайны: кому мы
отдаём свои
деньги?**

Введение

Почему эта книга
сбережёт вам
миллионы рублей
и миллиарды
нервных клеток

Вы держите в руках не просто книгу, а юридическую каску, которую стоит надеть перед тем, как зайти на строительную площадку под названием «Рынок недвижимости».

Покупка квартиры для большинства — главная сделка в жизни. Годы

накоплений, ипотека на четверть века, отпуска и ужины в ресторанах, принесённые в жертву. Но одна ошибка в договоре или излишняя доверчивость — и вы за секунду теряете деньги и крышу над головой. Эта книга нужна, чтобы вы наконец выдохнули. Спокойный сон без валидола, панических атак и страха потерять свой дом.

Закон джунглей на рынке недвижимости

Давайте сразу снимем розовые очки. Современный рынок жилья — это не цивилизованный супермаркет, где на каждый товар есть гарантия. Это настоящие джунгли. И главная проблема этих джунглей в том, что хищники здесь не рычат. Профессиональные мошенники, нечистоплотные риелторы и серые дельцы выглядят

как самые приятные люди на свете. Они вежливы, интеллигентны, пахнут дорогим парфюмом, угощают вас кофе и искренне сочувствуют вашим проблемам. Их задача — усыпить вашу бдительность.

В юридическом мире действует жёсткое правило: цена вашей невнимательности — ваши миллионы. Если вы не проверили документы, потому что «неудобно показаться недоверчивым», джунгли вас съедят. Мы научимся быть главными в этих джунглях, замечать скрытые ловушки в траве и первыми распознавать опасность.

Главная иллюзия:
«За меня всё проверит
риелтор/банк/нотариус»

Самое опасное заблуждение любого покупателя звучит так: *«Я плачу*

профессионалам, они получают за это огромные деньги, поэтому я могу ни о чем не думать». Это иллюзия, которая ежегодно оставляет тысячи людей на улице.

Давайте разберём, кто и за что на самом деле отвечает в сделке.

- **Риелтор.** Он отличный маркетолог и переговорщик. Он найдёт квартиру, организует просмотры, будет договариваться о цене. Однако риелтор — это не страховая компания.

Если через три года суд отберёт у вас квартиру из-за объявившегося наследника, риелтор не вернёт вам комиссионные и не купит вам новое жилье. В его договоре мелким шрифтом написано: «Оказывает информационные услуги». Юридическую ответственность за чистоту объекта он не несёт.

- **Банк.** Когда банк одобряет вам ипотеку, вы думаете: «Ну, раз банк проверил, значит всё чисто!»

Это ошибка. Банк проверяет квартиру только на предмет ликвидации своего риска. Ему важно, чтобы дом не рухнул завтра и чтобы квартиру можно было застраховать. Если сделку оспорят, банк ничем не рискует — квартира уйдёт, а ваш долг перед банком останется. Вы будете платить ипотеку за воздух ещё 20 лет.

- **Нотариус.** Да, нотариус отвечает за чистоту сделки своим имуществом. Но он проверяет только то, что происходит *здесь и сейчас* в его кабинете: дееспособны ли стороны, добровольно ли они подписывают договор.

Если у продавца поддельный паспорт, который невозможно

определить без криминалистической экспертизы, нотариус тоже окажется обманутым, а суд признает сделку недействительной.

Запомните. В суде вы будете абсолютно одни. И цена вашей ошибки — ваши собственные деньги. Никто не придёт вас спасать. Ваша безопасность — это только ваша личная работа.

Как пользоваться этой книгой (инструкция по выживанию)

Эта книга построена не как скучный учебник по праву с цитатами из Гражданского кодекса, а как практическое руководство к действию. Из нее выжаты все сухие юридические формулировки, а оставлен только концентрат реального опыта.

Чтобы книга принесла вам максимальную пользу, читайте её следующим образом.

- 1. Идите по шагам.** Книга построена хронологически — от проверки продавца до получения налогового вычета. Проходите главы по мере продвижения вашей реальной сделки.
- 2. Изучайте кейсы.** Каждая глава начинается с реальной истории. Не пролистывайте их — это разбор чужих ошибок, которые стоили людям миллионов. Учитесь на них бесплатно.
- 3. Используйте чек-листы.** В конце каждой главы вас ждет краткий, емкий алгоритм действий. Вы можете буквально открывать книгу прямо во время переговоров или просмотра квартиры и сверяться с пунктами.
- 4. Заглядывайте в «Переводчик».** Сложные юридические термины

(аккредитив, обременение, реституция) объяснены здесь простыми словами и метафорами. Не бойтесь их, теперь вы будете говорить с юристами на одном языке.

Переворачивайте страницу. Мы начинаем операцию по защите ваших денег и вашего будущего жилья.

Глава 1

Игры в прятки: как проверить паспорт, доверенность и семейный статус

Представьте: субботнее утро. Вы заходите в огромную гостиную, залитую светом. Идеальные стены цвета слоновой кости, а за окном шумит парк. И тут риелтор называет

цену — она на 15% ниже рыночной. Продавец, приятный и интеллигентный Александр Николаевич, виновато разводит руками: «Срочный переезд по работе, билеты уже куплены. Поэтому такая уступка». Он протягивает паспорт и свежую выписку из ЕГРН: один собственник, никаких обременений. «Оставляю даже мебель», — добавляет он с сочувствующей улыбкой.

А внутри у вас сладко екает — вот она, квартира мечты!

Нельзя упускать такой шанс, иначе перехватят. Ручка сама летит по бумаге, вы подписываете договор и отдаете Александру Николаевичу деньги. Новоселье, эйфория от огромных окон, походы в магазин за новыми шторами...

А через неделю раздается звонок в дверь. На пороге стоит настоящий собственник с подлинной выпиской из ЕГРН. Или судебный пристав,