**Кого звать на помощь – риелтора или юриста?**

Тимофей Ермак, адвокат

Каждый, кто сталкивался с вопросом приобретения или продажи недвижимости, знает, что найти объект, подыскать покупателя и совершить сделку поможет агентство недвижимости, то есть риелтор. Но сейчас все большее распространение получают компании, специализирующиеся на юридическом сопровождении сделок с недвижимостью. Так чем же отличаются такие услуги от услуг риелтора? И к кому лучше обратиться за помощью?

**У риелтора свой интерес**

Любая сделка с недвижимостью включает в себя несколько этапов. Проще всего рассмотреть данные этапы на примере сделки купли-продажи недвижимости, например загородного дома.

Сначала надо подобрать объект. Это первый этап сделки. Покупатель обычно делает это самостоятельно, пользуясь рекомендациями знакомых, Интернетом, объявлениями в печати или иной рекламой.

Подбор объекта можно также поручить агентству недвижимости. Мы прекрасно понимаем, чтобы выбрать дом, осмотреть его, провести предварительные переговоры с продавцом, в том числе и о цене, не нужны специальные юридические познания. Но кому-то проще оплатить данные услуги, а кто-то подбирает свою будущую собственность самостоятельно.

Вот подходящий объект выбран, цена устраивает и нужно уже переходить непосредственно к организации сделки и ее осуществлению. Тут сразу возникает несколько вопросов: уверены ли вы в том, что выбранный вами объект не имеет юридических проблем и сделка, которую вы совершите, не будет позже поставлена под сомнение самим продавцом или третьими лицами.

К сожалению, большинство агентств недвижимости не ответят компетентно на данные вопросы. Во-первых, они редко имеют в штате высококлассных юристов, которые смогут оценить юридическую историю объекта и ваши риски, связанные с его приобретением. И во-вторых, что не менее существенно, большинство агентств недвижимости выстраивают свои взаимоотношения с клиентом таким образом, что их главной целью работы становится совершение сделки. Именно после совершения они получают свой гонорар, обычно установленный в процентном отношении от стоимости приобретаемого имущества. В связи с этим агентства недвижимости очень неохотно дают покупателям реальную оценку юридической стороны сделки, так как они заинтересованы в том, чтобы все прошло гладко. Получается, что на данном этапе интересы покупателя и риелтора уже расходятся.

**Пара слов о беспристрастной работе**

Здесь стоит сказать пару слов о том, какие услуги оказывают юридические фирмы, сопровождающие сделки с недвижимостью. Многие фирмы анализируют историю объекта, собирают информацию о продавце, получают объективные сведения об объекте недвижимости из государственных реестров, например ЕГРП. Но только единицы из них действительно делают детальную юридическую проработку перед сделкой, вплоть до составления для клиента мотивированного и подробного правового заключения об истории объекта и о юридической чистоте предыдущих сделок с ним. Эта правовая работа и составляет второй – самый важный этап совершения сделки с недвижимостью.

Правовое заключение обычно включает в себя несколько разделов. Это сведения о продавце, справка об истории объекта недвижимости, правовая оценка сделок с объектом недвижимости, оценка наличия обременений и ограничений в пользовании домом или земельным участком под ним, а также выводы о рисках покупателя.

Отдельно стоит остановиться на вопросе анализа предыдущих сделок и оценки обременений объекта недвижимости. При подготовке такого заключения юристы анализируют документы, касающиеся возникновения первоначального права на земельный участок и дом, документы о переходе права к продавцу объекта и законности регистрации перехода таких прав.

При этом юрист не только использует возможности получения соответствующих сведений от продавца, но и собирает сведения из незаинтересованных источников, например из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Данная информация имеет большую важность, потому что риск признания сделки недействительной чаще связан с претензиями не продавца недвижимости, а третьих лиц – предыдущих собственников.

Важнейшим вопросом также является отсутствие обременений в отношении приобретаемого объекта: споров о границах земельного участка, судебных споров в отношении недвижимости, залога, а также отсутствие ограничений в пользовании.

Юристы проверяют, входит ли земельный участок в особо охраняемые территории, зоны водоотвода, и устанавливают по документам факт отсутствия или наличия под участком газовых сетей и иных объектов, создающих препятствия в полноценном использовании земельного участка. В выводах даются оценка действительности права собственности продавца, оценка возможных оснований обжалования предыдущих сделок и наличие иных рисков, установленных в ходе правового анализа. Правовое заключение оформляется письменно и передается покупателю до совершения сделки.

Только после такой скрупулезной юридической работы, анализа всех возможных документов, оценки состоятельности продавца и подготовки объективного и обоснованного правового заключения покупатель может быть полностью уверен в том, что он приобретает объект недвижимости с гарантией отсутствия каких-либо юридических проблем в будущем.

При этом плата за такую работу обычно фиксирована и не зависит от конечного результата – состоится сделка или нет. Независимый юрист будет беспристрастно делать свою работу, его задача прежде всего не уговорить покупателя совершить сделку, а дать ему полную информацию о ней, чтобы человек принял взвешенное решение.

Кроме того, для осуществления такой работы нужно иметь высокую юридическую квалификацию, так как даже небольшая юридическая ошибка может иметь далеко идущие негативные последствия. Вот почему люди предпочитают доверять такую работу профессиональным юристам, имеющим соответствующий опыт.

Таким образом, при подготовке к сделке эффективную, а главное, объективную и беспристрастную помощь вам могут оказать юристы, а не сотрудники агентства недвижимости.

**Индивидуальный подход**

Третий этап – это совершение непосредственно сделки с объектом недвижимости. Подготовить договор, организовать встречу сторон для его подписания, обеспечить правильность расчетов может и сотрудник агентства недвижимости. Но юрист сделает это более профессионально, быстро и качественно.

Подготовка правовых документов, в том числе договоров, таит в себе немало юридических тонкостей. Агентства чаще всего используют типовую, наработанную ими схему сделки и типовой договор, а юрист может подходить к каждой сделке индивидуально.

При совершении расчетов по сделке с использованием депозитария также могут понадобиться анализ и корректировка договора аренды банковской ячейки. Кроме того, нужно оценить, какие документы будут необходимы для осуществления регистрации сделки и прав покупателя на приобретаемый объект в установленном законом порядке, и осуществить их подготовку.

На данном этапе покупателю важно чувствовать, что его интересы надежно защищены, ведь расчеты между сторонами – один из самых ответственных моментов при приобретении недвижимости. Правовые ошибки здесь просто недопустимы.

Риелторы обычно справляются со своими функциями и гарантируют сторонам сделки защищенность. Но такая гарантия выглядит условной, так как, напомним, риелтор заинтересован в том, чтобы сделка завершилась. Юрист, напротив, будет до последнего отстаивать интересы клиента, используя свои профессиональные навыки, добиваясь его максимальной защищенности.

Четвертый и заключительный этап – регистрация праaва собственности на объект недвижимости на покупателя в государственном органе, осуществляющем регистрацию в установленном порядке. Данную правовую помощь могут оказать как юрист, так и сотрудник агентства недвижимости.

Если ранее описанные этапы были пройдены профессионально, если договор подготовлен без ошибок, а документы собраны правильно в полном соответствии с требованиями закона, то риск возможных проблем на этапе государственной регистрации сделки сводится к нулю.

Многие покупатели и юристы обычно доверяют регистрацию сделок риелторам или специальным людям – регистраторам, работающим в агентстве или по договоренности с ним. Это экономит деньги клиента на юридических услугах. Но стоит отметить наметившуюся тенденцию: все больше людей доверяют регистрацию своих прав тем специалистам, кто квалифицированно вел их сделку. Таким образом, конечным результатом работы юридической компании по сопровождению сделки с недвижимостью будет передача клиенту зарегистрированных документов на объект недвижимости уже на его имя.

Помощь профессионального юриста, специализирующегося на сопровождении сделок с недвижимостью, не выглядит лишней, а является просто необходимым условием приобретения недвижимости. Риелтор и юрист выполняют разные функции, чаще помогая друг другу, но гарантировать вам полную защищенность при совершении сделки агентство недвижимости самостоятельно не сможет. Риелторы, понимая данную ситуацию, все чаще привлекают юристов для работы по сделке.

Конечно, окончательное решение по использованию специализированного юриста все равно остается за покупателем. Он может воспользоваться услугами как двух профессионалов, выполняющих разные функции, – юриста и риелтора, так и провести часть работ самостоятельно, взяв на себя ту часть сделки, которая не требует специальных познаний. Например, подобрать объект недвижимости, провести переговоры с продавцом, осмотреть недвижимость. Как следствие, активный покупатель может здорово сэкономить на услугах риелтора, стоимость которых может достигать 5% от цены приобретаемой недвижимости. В то же время стоимость юридических услуг фиксирована и относительно доступна, что делает услуги юриста по сопровождению сделки с недвижимостью еще более привлекательными.