

Почему сделку с квартирой оспаривают — *и как продавцу этого избежать*

ПРОВЕРЯЕМ ДО СДЕЛКИ — НЕ ПОСЛЕ

Многие продавцы уверены: юридические риски — забота покупателя. На деле оспоренная сделка бьёт по вам. Деньги придётся вернуть, часто уже потраченные, а сверху — годы судов и арест счетов. Ещё чаще сделка просто не доходит до подписания: покупатель или банк находят проблему и уходят или сбивают цену. Хорошая новость — почти всё это закрывается заранее. Ниже — что проверить до сделки, а не после аванса.

Опасности, которые есть ещё до того, как вы решили продавать

- **Вы не видите реального статуса своей квартиры.** Свежая выписка ЕГРН показывает обременения, аресты и ошибки, о которых вы можете не знать. Их находят на сделке — и она срывается.
- **Права третьих лиц — не «мелочь на потом».** Супруг, дети, материнский капитал, отказавшиеся от приватизации, наследники — каждое способно развернуть сделку назад. Проверять нужно до первого показа.
- **Налог всплывает в последний момент.** Срок владения, вычеты, «занижение» в договоре — если не посчитать заранее, чистые деньги от продажи неожиданно уменьшатся.

Права третьих лиц

01 Согласие супруга

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Квартира куплена в браке — без нотариального согласия супруга (даже бывшего) сделку оспаривают в течение года. Деньги придётся вернуть.

КАК ЗАКРЫТЬ Нотариальное согласие или раздел имущества / брачный договор до сделки; проверить дату и основание приобретения.

02 Дети и материнский капитал

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Если использовался маткапитал, детям положены доли. Не выделили — сделку оспорят опека и прокуратура, покупатель уходит.

КАК ЗАКРЫТЬ Проверить, был ли маткапитал; выделить доли и получить разрешение органов опеки заранее.

03 Отказ от приватизации — «вечные» жильцы

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ У отказавшегося от приватизации — бессрочное право проживания. Его не выписать даже через суд; покупатель это узнаёт и уходит.

КАК ЗАКРЫТЬ Поднять историю приватизации и всех, кто отказался; решить вопрос до выставления объекта.

04 Наследственная квартира

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ «Внезапные» наследники и сроки оспаривания. Свежее наследство пугает покупателя и банк — сделка стопорится.

КАК ЗАКРЫТЬ Проверить основания, сроки и круг наследников; при риске — оформить отказы и гарантии до сделки.

05 Зарегистрированные лица

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Прописанные, особенно несовершеннолетние, — стоп для сделки и повод сбить цену.

КАК ЗАКРЫТЬ Снять с регистрации заранее или согласовать сроки и порядок выписки прямо в договоре.

Финансы и банкротство

06 Ваше банкротство — даже будущее

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Признают банкротом в течение 3 лет — сделку оспорят кредиторы: квартиру заберут у покупателя, а претензии останутся к вам.

КАК ЗАКРЫТЬ Оценить долговую нагрузку и риски до продажи; не продавать «на грани» без юридического анализа.

07 Заниженная цена в договоре

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ «Оптимизация налога» — повод признать сделку притворной и оспорить, плюс доначисления. При банкротстве отменяют первой.

КАК ЗАКРЫТЬ Реальная цена в договоре; налог снижать законными вычетами, а не занижением суммы.

08 Задаток или аванс

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Неправильно оформленный задаток — покупатель уходит без потерь, а вы теряете недели и «горячего» клиента.

КАК ЗАКРЫТЬ Грамотное соглашение о задатке (ст. 380–381 ГК РФ) с последствиями для обеих сторон.

09 Обременения: ипотека, залог, арест, рента

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Не снятые к сделке обременения — отказ Росреестра и срыв прямо в день сделки.

КАК ЗАКРЫТЬ Свежая выписка ЕГРН; снять или погасить обременения заранее, до выхода на сделку.

10 Долги по ЖКУ и капремонту

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Долг за капремонт переходит на нового собственника — покупатель торгуется или уходит; долги по ЖКУ тормозят сделку.

КАК ЗАКРЫТЬ Закрывать задолженность и взять справки об её отсутствии до показов.

11 Незаконенная перепланировка

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Банк отказывает в ипотеке покупателю, покупатель сбивает цену или уходит.

КАК ЗАКРЫТЬ Узаконить заранее — или честно раскрыть и заложить в цену и сценарий сделки.

12 Дееспособность и продажа по доверенности

ЧЕМ ГРОЗИТ ВАМ Продажа пожилым собственником или по доверенности — риск оспаривания (недееспособность, отозванная доверенность); покупатель боится.

КАК ЗАКРЫТЬ При необходимости — справки ПНД/НД; проверка доверенности на действительность в реестре Федеральной нотариальной палаты.

Большинство этих рисков снимается на входе — до аванса, а не после. Тогда сделка проходит в срок, и развернуть её назад уже нельзя. Поэтому объект проверяют до того, как выставить его в продажу.

Материал носит справочный характер и не заменяет индивидуальную консультацию по вашей ситуации и конкретному объекту. Правовые нормы приведены по состоянию на июль 2026 года.