Почему важен юрист при покупке и продаже недвижимости?

01.07.2026

Клиенты «ДСЛ-Сервис» периодически обращаются с запросами о сопровождении сделок купли-продажи недвижимости.
Как правило, по таким сделкам юрист работает в связке с риелтором, нотариусом и банковскими специалистами, и каждый из них выполняет свою задачу:
– риелтор обеспечивает поиск недвижимости / покупателей и коммуникацию с контрагентом;
– нотариус заверяет сделку купли-продажи и как правило отправляет пакет документов на регистрацию перехода права собственности в Росреестр (зачастую можно обойтись и без нотариальной формы, однако в нынешних условиях она поможет в минимизации рисков, а потому крайне желательна);
– банковские специалисты помогают правильно выстроить расчеты по сделке и следят за соблюдением условий, важных для банка, особенно если в сделке используется ипотечное кредитование;
– юрист же занимается структурированием сделки, и как правило именно он ведет переговорный процесс.

Почему участие юриста не только важно, но и необходимо?

Во-первых, именно юрист проверяет все условия договора на наличие правовых рисков, особенно если речь идет о покупке недвижимости на вторичном рынке. Например, неудачно составленное условие о предоплате (авансе, задатке) может лишить вас впоследствии шансов вернуть уплаченное.
Во-вторых, сам по себе переговорный процесс может быть сопряжен с рисками взыскания убытков со стороны, которая неожиданно решает «передумать» и выйти из сделки, особенно на поздних стадиях. Мало кто при вступлении в переговоры задумывается о том, что в России существует так называемая преддоговорная ответственность, и взыскание убытков при неожиданном выходе из переговоров – уже правовая обыденность.
В-третьих, только юрист может оценить риски последующего оспаривания сделки. В том числе по банкротным основаниям. Проверка контрагента – обязательный элемент юридического сопровождения. Всем хорошо известно нашумевшее дело Долиной, когда ваш контрагент вдруг решает доказать, что сделка была совершена под влиянием заблуждения или он не мог осознавать всех последствий ее совершения, но не все задумываются, что не менее серьезные риски – это возможность признания сделки недействительной в связи с последующей несостоятельностью одной из сторон. Недооценка этих рисков может привести

к потере недвижимости и (частично или полностью) денег спустя год, два, три и даже более длительный период времени. С этими рисками необходимо работать еще при подготовке сделки, и их не закроет ни риелтор, ни нотариус, ни банк.
Наконец, сам по себе объект недвижимости может быть непростой. Незаконные перепланировки, несоответствие жилья заявленным требованиям, неучет особенностей отражения в договоре отделки или имущества, которое находится в недвижимости – все это может стать неприятным сюрпризом и стать причиной разбирательств, из-за которых собственнику впоследствии придется потратиться на юристов, но уже в гораздо большем размере.
Это далеко не полный список рисков, с которыми может столкнуться потенциальный покупатель или продавец. Без полноценного юридического сопровождения можно легко стать жертвой мошенников, черных риелторов или столкнуться с исками госорганов или бывших членов семьи предыдущего собственника. Важно предупреждать эти риски на старте.

Возможно, работа юриста не так заметна, но именно она поможет вам обезопасить себя от возможных рисков потери собственности и неприятных разбирательств в дальнейшем.

This article has been prepared by DSL-Service LLC for information purposes only and does not constitute legal advice. This information is not intended to create, and receipt of it does not constitute, an attorney-client relationship. Readers should not act upon this without seeking professional counsel.