



«ЮРИДИЧЕСКИЕ «ТОЧНОСТИ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

ЧЕМЕРКИНА ИННА АНАТОЛЬЕВНА

ОСНОВАТЕЛЬ И РУКОВОДИТЕЛЬ
ЮРИДИЧЕСКОГО АГЕНТСТВА
«ИМПЕРИАЛ» С 2001 ГОДА

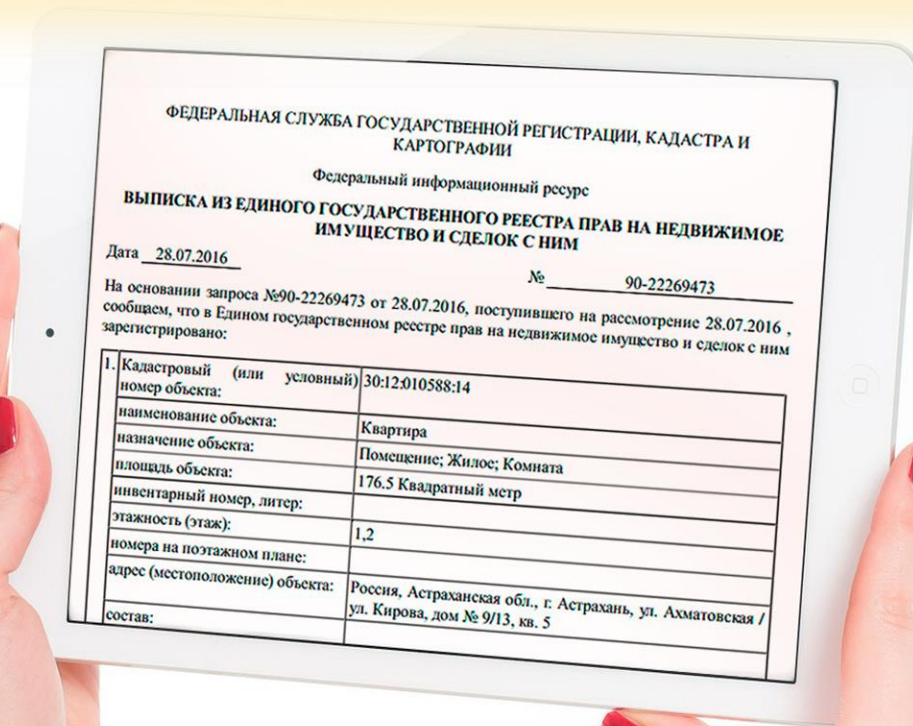
ЧЛЕН АССОЦИАЦИИ МЕДИАТОРОВ
ЧЛЕН АССОЦИАЦИИ СПИКЕРОВ СНГ

Инвестиция в недвижимость – довольно распространенный способ приобретения материальной выгоды.

Кто-то приобретает нежилые помещения для собственного бизнеса, а для кого-то покупка сопряжена с последующей перепродажей или сдачей в аренду.

В любом случае покупателю необходимо знать как обезопасить себя.





Взять выписку из ЕГРН (расширенную)

В ней указываются все собственники квартиры.

Переговоры надо вести с собственником квартиры.

И обратите внимание на дату получения выписки из ЕГРН.

Заниматься продажей может и человек с нотариально заверенной доверенностью от собственника.

Главное, чтобы доверенность была подлинной.

Проверить подлинность можно на сайте Федеральной нотариальной палаты

Если собственников несколько, а Вы покупаете только долю у одного, продавец должен предоставить отказ от права преимущественной покупки от других совладельцев.

Собственник обязан предложить ее соседям

Извещение о продаже должно быть составлено в письменной форме с обязательным указанием цены.

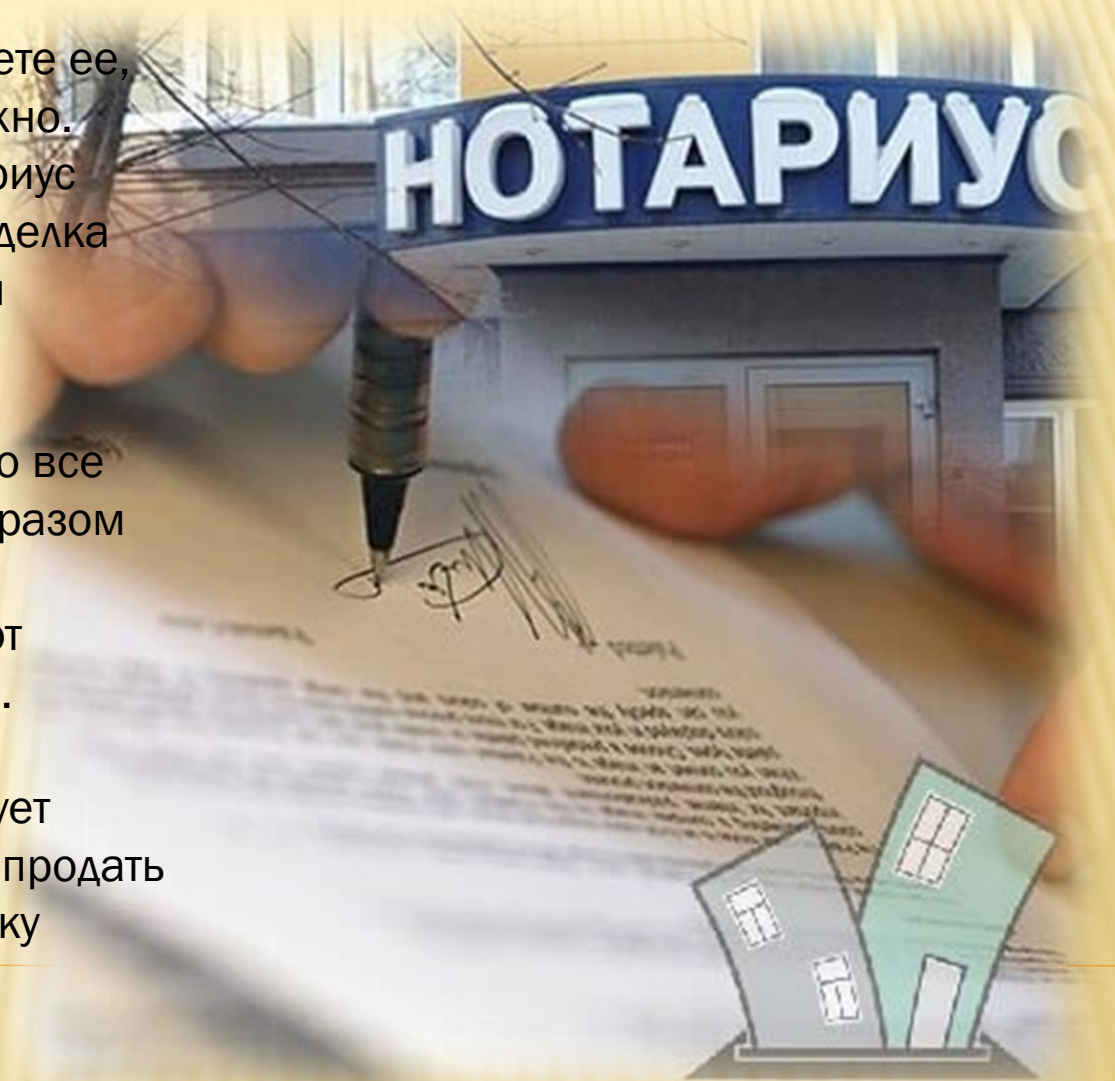
Предложение о покупке доли может быть выслано сособственникам почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Если остальные собственники долей не приобретут продаваемую долю в течение месяца со дня извещения либо в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки до истечения этого срока, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Сегодня, дарите вы долю или продаете ее, без нотариата сделать это невозможно. Подразумевается, что именно нотариус должен проверить, не является ли сделка дарения притворной, маскирующей скрытую сделку купли-продажи.

Нотариус обязан удостовериться, что все совладельцы квартиры должным образом проинформированы о предстоящей продаже доли в ней. Ведь они имеют первоочередное право на ее выкуп.

В извещении обязательно фигурирует стоимость доли, и ниже этой суммы продать ее нельзя. В противном случае сделку можно оспорить в суде.





РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Стопроцентной гарантии проверка через Росреестр не даст потому, что по законодательству там фиксируются не все обременения прав.

Такая солидная структура, как Росреестр, берет на себя учет ограничений права собственности, возникающих только по серьезным обстоятельствам.

К таким основаниям относятся прямое указание в законодательстве (например, ипотека в силу закона); задокументированные соглашения собственника с другими лицами (например, договор аренды); распоряжения административных или государственных органов (в том числе органов опеки и попечительства

НЕ РЕГИСТРИРУЕМЫЕ РОСРЕЕСТРОМ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Аренда жилья на срок менее года
Право наследования (когда наследники выясняют отношения)

Когда квартира является объектом исторического наследия

Право преимущественной покупки доли квартиры (когда долю общей собственности продают без согласия других владельцев)

Когда некто, не являясь собственником, имеет право пользования квартирой

Право супруга на нажитое в браке имущество (когда квартира оформлена только на одного из супругов)

Проверить продавца по всем открытым официальным базам.

1) Посмотрите поданы или нет заявления о банкротстве гражданина в арбитражный суд по месту его регистрации на сайте kad.arbitr.ru/.

2) Посмотрите есть ли публикации о введении в отношении гражданина, а также его супруга процедуры банкротства на сайте bankrot.fedresurs.ru/.

3) Проверьте наличие исполнительных производств в отношении гражданина и его супруга на сайте www.fssprus.ru.

4) Проверьте наличие имущества в реестре уведомлений о залоге движимого имущества на сайте www.reestr-zalogov.ru

5) Убедиться в том, что паспорт продавца действителен, можно по базе ФМС (сейчас - Главное управление по вопросам миграции МВД России).

В наше время часто приобретается недвижимость с помощью материнского семейного капитала (МСК).

Если вы приобретаете недвижимость, вам необходимо проверить паспорт продавца. Если у него двое и больше детей, то надо:

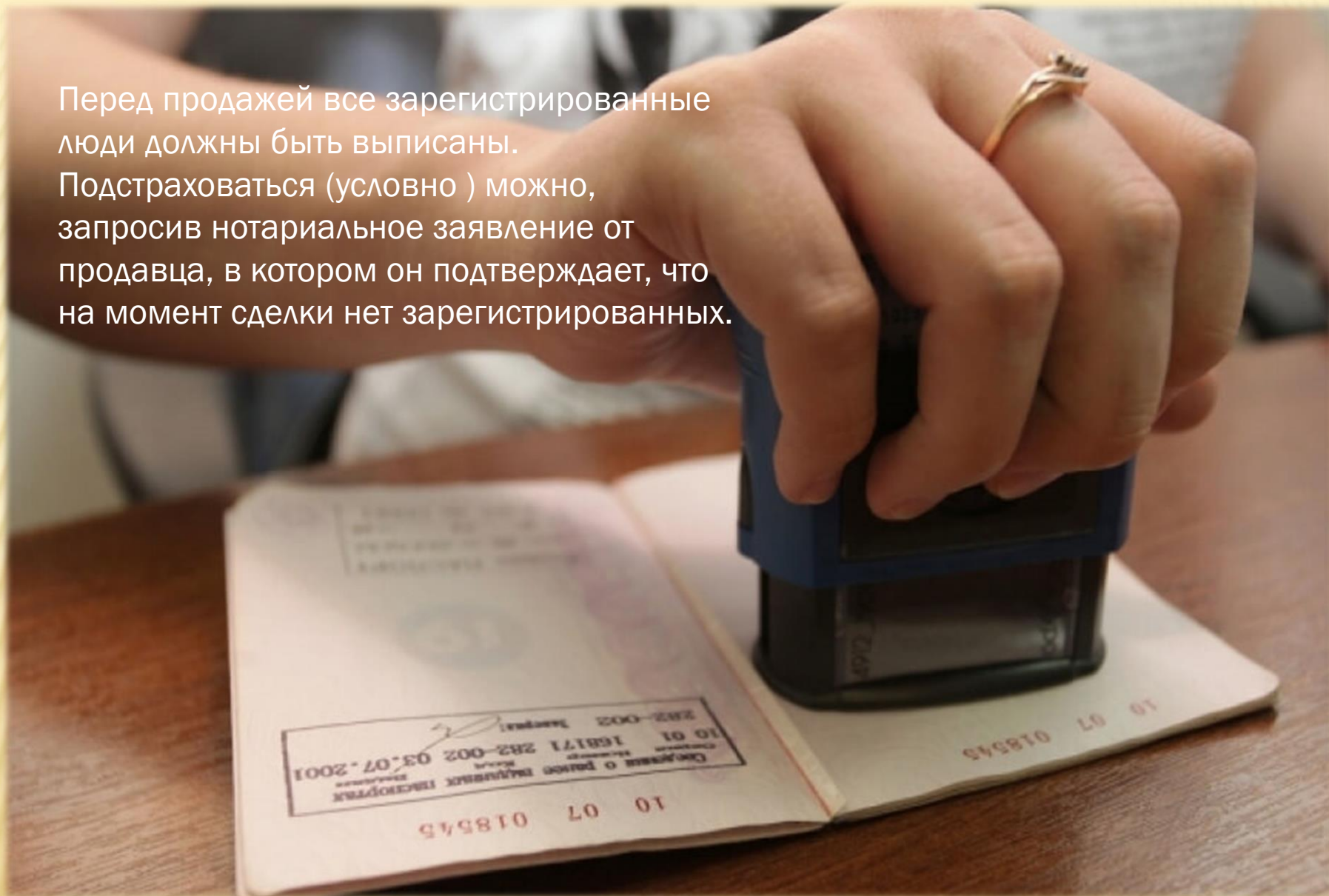
Запросить у продавца справку из Отделения пенсионного фонда о том, что при приобретении недвижимости не использовались средства маткапитала.

Если продавец приобретал недвижимость с использованием материнского семейного капитала, то должен был наделить своих детей собственностью в той недвижимости, которая сейчас продается.

Если у продавца двое и больше детей, то необходимо взять справку из Отделения пенсионного фонда о том, что при приобретении квартиры не использовались средства маткапитала.



Перед продажей все зарегистрированные люди должны быть выписаны.
Подстраховаться (условно) можно, запросив нотариальное заявление от продавца, в котором он подтверждает, что на момент сделки нет зарегистрированных.





Сделку с недвижимостью можно признать недействительной, если собственник или его родственники подадут заявление о том, что он был недееспособным на момент подписания договора.

Важное условие действительности любой сделки – дееспособность всех участников и ясное осознание ими последствий своих действий при ее совершении.

В судебной практике встречается немало примеров, когда сделка отменялась из-за того, что продавец, будучи в преклонном возрасте, не мог осознавать последствия своих действий, подписывая договор о продаже квартиры.

Можно запросить справку из нарко и псих диспансеров.

Если один из собственников недвижимости несовершеннолетний, то оформление сделки должно осуществляться только с согласия органов опеки.
письменное разрешение.

Будучи собственником всей или части квартиры, ребенок выступает в договоре на стороне ее продавца: до 14 лет – в лице своих родителей, с 14 до 18-ти – с их письменного согласия.

Но в любом случае для совершения сделки требуется согласие органа опеки и попечительства.

А выдается оно, как правило, с рядом сопутствующих условий – чтобы не допустить нарушения жилищных прав несовершеннолетнего.

Квартира, купленная в браке, таит опасность для ее покупателя: для продажи требуется нотариально заверенное согласие второго супруга, без которого сделка отменяется.

Покупка недвижимости у человека, только что вступившего в наследство, одна из самых не безопасных

Например: другие наследники могут оспорить завещание по причине вменяемости наследодателя.

Завещание вызывает подозрение:

Если в нем указываются самые ближайшие родственники, велика вероятность, что таким образом скрывают еще законных наследников, поскольку какой смысл писать завещание на них? Они бы и так по закону были наследниками первой очереди .

Если в завещании указан посторонний человек, то может иметь место принуждение к написанию завещания или мошенничество.

Но чаще бывает другая ситуация.

Это когда по истечении шести месяцев появляются другие наследники, способные оспорить сделку.

Это могут быть наследники, которые были «обделены» при наследовании. Например- незаконнорожденные дети, о которых даже сам наследодатель мог не знать.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!