

Сделки с недвижимостью. Нюансы обеспечения безопасности.

Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке недвижимости с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и, более того, – привести к полной утрате права собственности. Кадастровая палата по Ростовской области дает рекомендации по проведению безопасных сделок с недвижимым имуществом.

Всегда в плюс обратиться к информации из ЕГРН и поближе познакомиться с объектом покупки. Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату выдачи выписки.

Наряду с выпиской об объекте недвижимости заявитель может заказать выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Вы увидите всю цепочку собственников и периоды владения квартирой. Частое переоформление жилья за короткий промежуток времени может свидетельствовать о наличии какого-либо порока в объекте недвижимости или в документах.

Нелишнее будет побывать на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов. В частности, здесь можно проверить продавца на предмет возбужденных в отношении него исполнительных производств. Очевидно, что если исполнительные производства возбуждены, то в их рамках может быть арестована недвижимость продавца.

Важным условием для защиты от всяческих манипуляций извне при операциях с недвижимостью остаётся ваше право подать заявление «о личном участии»: о внесении в ЕГРН записи о невозможности проведения каких-либо действий с недвижимостью без вашего личного участия. Такая запись в ЕГРН – основание для возврата без рассмотрения любого заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом, даже по доверенности от вас. Отозвать запись закон позволяет исключительно по заявлению самого собственника или его законного представителя.

С другой стороны, имеет значение и непосредственный контакт с продавцом – собственником имущества. Зачастую от каждой стороны действуют представители, а непосредственно продавец и покупатель могут встретиться только у окна приема документов. Не нужно стесняться такой процедуры как внимательная проверка паспорта продавца на предмет каких-либо дефектов.

Необходимо убедиться в том, что продавец действительно понимает, что совершает сделку по продаже квартиры и что на его волеизъявление никто незаконно не влияет.

Следует обязательно проверить, кто зарегистрирован по месту жительства в квартире на момент сделки. Если такие лица не являются продавцами, с ними необходимо пообщаться, убедиться в том, что они знают о сути совершаемой сделки и не возражают против нее. Проблема в том, что в законе предусмотрены случаи, когда за такими людьми сохраняется пожизненное право пользования и проживания в квартире, и выселить их не удастся даже в судебном порядке.

Иногда важна и сама процедура оплаты. Как показывает практика, зачастую покупатель передает деньги продавцу в день представления документов на государственную регистрацию, т.е. расчет происходит после подписания договора купли-продажи и представления документов специалисту приема. Однако сам факт сдачи документов в окно приема не гарантирует автоматическое получение прошедших государственную регистрацию документов. С приема документов только начинается работа по проверке объекта недвижимости, которая длится до 5 рабочих дней, и никто заранее не может определить ее результат. В случае отказа в госрегистрации покупатель рискует получить серьезные проблемы.

Так что внимательность ко всем деталям сделки – залог её безопасности.