

г. Барнаул
13 ноября 2019 года

Пресс-релиз

Ликбез для будущих собственников недвижимости

Жители края часто интересуются у специалистов региональной Кадастровой палаты, как убедиться в юридической чистоте планируемой сделки с недвижимостью. На вопросы отвечает заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю Ольга Мазурова.

Вопрос: На какие моменты необходимо обратить внимание при общении с продавцом недвижимости или его представителем?

Проверку юридической чистоты сделки стоит начать с ознакомления с правоустанавливающими документами на недвижимость. Первым делом следует поинтересоваться у продавца основаниями, по которым квартира оказалась у него в собственности. Это могут быть: договор купли-продажи, договор дарения, договор ренты, соглашение о разделе совместно нажитого имущества, судебное решение, договор передачи квартиры в собственность в порядке приватизации, договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, завещание, свидетельство о праве на наследство по закону. Попросить показать оригиналы этих документов. У продавца обязательно должен быть один из этих документов помимо свидетельства о праве собственности или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В случае, если владелец квартиры будет утверждать, что они утеряны и будет предлагать копии этих документов, стоит насторожиться. Аферисты могут продать жилье по старым документам или подсунуть фальшивку.

Если недвижимость была приобретена недавно, надо выяснить, почему продавец решил ее продать. Возможно у квартиры есть скрытые недостатки либо собственник опасается, что его права могут оспорить.

Кроме того, стоит обратить внимание на существующие риски при приобретении жилья, доставшегося по наследству. Действующее законодательство позволяет наследникам заявить свои права даже в том случае, если они пропустили срок принятия наследства. Это значит, что покупателю нужно понимать, что существует такой риск и отдавать приоритет недвижимости, унаследованной не вчера, а несколько лет назад.

Вопрос: Кроме правоустанавливающих, какие документы также необходимо запросить у продавца недвижимости?

Кроме правоустанавливающих документов продавец должен предъявить:

- паспорт, а по желанию покупателя - любой второй документ, удостоверяющий личность (к примеру, водительское удостоверение, пенсионное удостоверение и др.);
- справка о составе семьи;
- технический план квартиры;
- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписку о переходе права;
- выписку из лицевого счетов, на которые перечисляется оплата за коммунальные услуги или справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.

Чтобы обезопасить себя, нужно тщательно проверить все вышеперечисленные документы и сверить указанные в них паспортные данные. Требуйте оригиналы документов. На них не должно быть признаков исправления, помарок. Если таковые есть, они должны быть заверены. Проверьте наличие подписей и печатей государственных органов, а также актуальность представленных выписок и справок.

Если переставленные продавцом документы вызывают сомнения, покупатель может самостоятельно запросить выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости и об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Выписки позволят покупателю узнать, действительно ли продавец является собственником квартиры, проверить сведения о правоустанавливающих документах, обременениях и ограничениях, проследить, как часто менялись собственники данной недвижимости.

Вопрос: На что обратить внимание в документах, представленных продавцом недвижимости?

В представленных продавцом документах необходимо обратить внимание на следующие моменты:

- Количество лиц, зарегистрированных на этой жилплощади. Важно выяснить, нет ли среди прописанных граждан тех, кто не проживает по причине прохождения службы в армии, нахождения на лечении в психиатрической клинике, проживания в доме престарелых или отбывания наказания в местах лишения свободы.

- Были ли прописаны и зарегистрированы в настоящее время несовершеннолетние граждане. Если ранее они были выписаны – удостоверьтесь, что их права не нарушены;

- Наличие задолженности по оплате услуг жилищно-коммунального хозяйства.

- Наличие обременений. Если квартира является предметом залога, сдается в аренду, находится под арестом и т.д., есть вероятность приостановления государственной регистрации прав.

- Была ли проведена перепланировка, если да – все ли документы оформлялись по закону.

- Если имущество было приобретено в период брака, проверяйте наличие согласия сурпуги(а) на ее продажу.

- При продаже доли в праве важно выяснить, есть ли отказ от покупки владельцев других долей и его надлежащее оформление.

- Особой тщательности требует проверка законности прав, если квартира досталась продавцу по наследству. Если права других наследников были ущемлены, они могут подать иск в суд для перераспределения наследственной массы. Если у продавца на руках есть решение суда, необходимо убедиться, что оно вступило в законную силу и никем не обжаловано.

При проверке документов обязательно просите предоставить оригинал паспорта и любого второго документа, удостоверяющего личность. Наличие второго документа с фотографией продавца также позволяет убедиться в подлинности продавца. Кроме того, убедиться в подлинности паспорта можно на официальном ресурсе Министерства внутренних дел России (<http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>).

Вопрос: Как проверить доверенность, если недвижимость продается через представителя?

Если объект недвижимого имущества продается по доверенности, необходима тщательная проверка. Например, доверенность на момент совершения сделки может быть уже отозвана или оказаться фальшивой. Проверить действительность доверенности можно через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты <http://reestr-dover.ru>.

Убедиться в подлинности доверенности можно также у нотариуса, выдавшего

документ (эта услуга платная).

В свою очередь, покупатель может попросить у доверенного лица контакты непосредственного владельца недвижимости, а затем связаться с ним для подтверждения факта продажи квартиры. При этом, подтверждение о выдаче доверенности необходимо получать не по телефону, а при непосредственном посещении собственника или использовании каналов видеосвязи.

Кроме того, еще один способ узнать о квартире и ее владельцах - опрос соседей.

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092
адрес электронной почты: press@22.kadastr.ru*