



Как проверить «чистоту» сделки с недвижимостью?

Приобретение недвижимого имущества, такого как квартира, жилой дом, земельный участок или любого другого, связано с немалыми материальными затратами. Поэтому к проверке юридической «чистоты» таких сделок необходимо относиться очень внимательно. В данной статье мы остановимся на наиболее важных этапах такой проверки.

Во-первых, необходимо проверить наличие у лица, совершающего сделку, полномочий на ее заключение, то есть наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на имущество. Документами, подтверждающими права на недвижимое имущество, могут быть свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, дарения или мены, свидетельство о наследстве по закону или завещанию и т.д. Все указанные документы лучше всего проверять в подлинниках.

При этом, если правоустанавливающим документом является свидетельство о наследстве, а право собственности наследника не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), на сайте Федеральной нотариальной палаты (вкладка «Справочная») имеется возможность любым лицам проверить наличия наследственного дела и получить информацию о нотариусе, в компетенцию которого входит ведение наследственного дела.

Во-вторых, помимо документов на недвижимое имущество при совершении сделки не лишним будет также проверить документы, удостоверяющие личность отчуждателя (например, паспорт), данные которых должны быть идентичны данным правоустанавливающих документов.

В-третьих, особенно внимательным нужно быть при покупке недвижимого имущества, когда продавец действует через представителя по доверенности. Поскольку доверенность можно отозвать в любой момент, необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать

квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: <http://reestr-dover.ru>, сервис «проверка доверенности». Если сомневаетесь, то следует обратиться к нотариусу, который заверял доверенность, и узнать не была ли она отозвана.

В-четвертых, необходимо проверить достоверность информации, содержащейся в представленных правоустанавливающих документах на приобретаемое имущество.

Для этого перед покупкой получите выписку из ЕГРН. Не забывайте – ценность имеет лишь та выписка из ЕГРН, которая получена непосредственно перед приобретением объекта недвижимости. Данный документ предоставляет основную информацию об объекте недвижимости, сведения о собственнике, ограничениях, запретах на отчуждение. Выписку из ЕГРН можно заказать в любом МФЦ или получить на портале Росреестра: www.rosreestr.ru.

Также можно получить выписку о переходе прав на объект недвижимого имущества, в которой следует обратить внимание на то, сколько было собственников и как часто они менялись. Если за последнее время было несколько переходов права собственности, существует возможность, что все они были сделаны с целью завуалировать незаконность первого отчуждения, либо какие-то ограничения.

При заключении отдельных видов договоров существуют свои особенности, на которые также стоит обращать внимание.

Следует учитывать, что в тех случаях, когда собственником приобретаемого объекта является несовершеннолетний, необходимо предварительное согласие органа опеки и попечительства, то есть такое согласие должно быть получено до подписания договора.

Кроме того, если по договору купли-продажи приобретается не все имущество в целом, а только доля в праве общей долевой собственности на него, продавец в этом случае должен получить от лиц, владеющих остальными долями, отказ от приобретения принадлежащей ему доли либо известить их письменно и только при отсутствии в течение месяца ответа он вправе продать долю постороннему лицу. Кроме того, такой договор подлежит нотариальному удостоверению.

Если приобретаемым по сделке имуществом является квартира или жилой дом, то непосредственно перед сделкой следует проверить, чтобы среди зарегистрированных в них не было лиц, которые могут иметь право на сохранение проживания в данной квартире (например, гражданин, отказавшийся от приватизации квартиры и снятый с регистрационного учета по причине осуждения к лишению свободы, может сохранять право пользования данной квартирой). Для этого можно запросить лицевой счет на квартиру, выдаваемый управляющей компанией или ТСЖ.

Необходимо также проверить, не проводилось ли ее переустройство или перепланировка приобретаемой квартиры. Законность проведенной перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии.

Кроме того, если имущество, отчуждаемое по договору, было приобретено в браке по возмездной сделке, оно считается совместной собственностью, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено. Следовательно, на отчуждение такого имущества требуется нотариально заверенное согласие второго супруга.

В любом случае при возникновении сомнений в «чистоте» совершаемой сделки проще отказаться от ее заключения, чем в последующем отстаивать свою правоту в суде.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области