

Как обезопасить сделку по покупке недвижимости?

Покупка жилья на вторичном рынке — опасное предприятие. Подоготная квартиры может оказаться не такой безупречной и прозрачной, как рисуют продавцы. Здесь главное — не доверять на слово, а проверять.

Занимательная статистика многозначительно указывает на то, что позаботиться о юридической чистоте сделки необходимо до её совершения. Так, в суде оспаривается лишь около 3% сделок купли-продажи жилья. Каждая 200-я сделка признается недействительной по разным причинам: оспаривание прав, мошенничество и так далее. 3 клиента из 100 находятся в зоне риска и могут лишиться права собственности на купленную недвижимость.

Какие подводные камни существуют?

Объявились наследники или другие собственники

При покупке недвижимости у продавцов, которые владеют ей по праву наследования, после совершения сделки могут объявиться другие наследники. Неучтённые собственники — тоже из этой оперы. Тогда придётся идти в суд. Законодательство предусматривает защиту для добросовестных покупателей, которые стали жертвой таких обстоятельств — они имеют право на выплату однократной единовременной компенсации за счет казны РФ после вступления в законную силу судебного акта об истребовании от него соответствующего жилого помещения.

Что нужно сделать, чтобы застраховаться от неожиданных наследников или собственников:

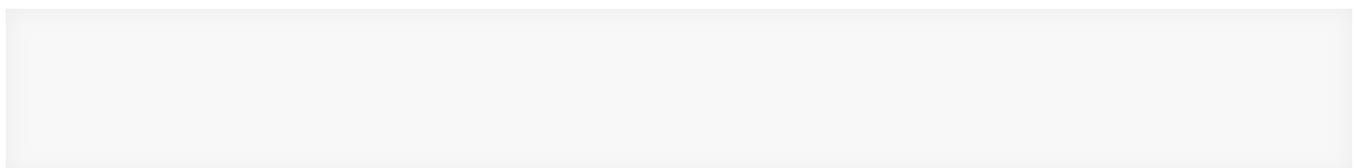
- Выяснить в УК состав семьи продавца. Кто был зарегистрирован в этой квартире и в каких родственных отношениях состоял с продавцом или с наследодателем.
- Заказать архивную выписку из домовой книги.
- Если квартира досталась продавцу по завещанию, ознакомьтесь с текстом этого завещания. Существует вероятность, что в нём, в соответствии со статьёй 1137 ГК РФ, содержится завещательный отказ. Это значит, что завещатель мог обязать наследника предоставить пожизненное право пользования жильем какому-либо лицу. При этом смена владельца жилья не влияет на такое право.

Специалисты рекомендуют покупать унаследованную недвижимость только после того, как пройдет год с момента оформления наследником титула на собственность. Один год — срок исковой давности по оспоримой сделке. Чтобы обезопасить себя, сделайте все официально, обратитесь к нотариусу для оформления сделки.

Обременение

Непогашенная задолженность по ипотеке, залог, незаконная перепланировка, арест (например, за долги собственника, в этом случае квартиру нельзя продать до снятия ареста), аренда (люди, снимающие квартиру, не могут распоряжаться ею, но имеют право жить до конца срока, указанного в договоре) — на квартиру может быть наложено обременение.

Чтобы проверить наличие обременений, необходимо запросить в МФЦ или Росреестра расширенную выписку из ЕГРН.



Не занижайте сумму договора

Продавец жилья, в соответствии с требованиями Налогового кодекса, должен заплатить НДФЛ. И часто продавец предлагает покупателю снизить стоимость квартиры в документах. Так поступать ни в коем случае нельзя.

Рекомендуется указывать в договоре полную сумму, за которую вы приобретаете квартиру. Если вдруг сделку расторгнут, только в этом случае возможна полная компенсация ее стоимости.

Кроме того, полная стоимость квартиры понадобится покупателю при получении налогового вычета по ней.



Недееспособная бабушка в сделке

В России нередко практика, когда сделки с недвижимостью признаются недействительными, если один из собственников состоит на учете в психоневрологическом диспансере, а документы на продажу должным образом не были оформлены. Поэтому, когда собственниками являются пожилые люди, не будет лишним попросить предоставить продавца справку из наркологического и психоневрологического диспансера, свидетельствующую о том, что он не фигурирует в качестве клиента этого учреждения и не состоял в нем на учете.

Автор: Алиса Беглова © Babr24.com ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РОССИЯ 👁 25601 13.07.2021, 18:43 📄 1013
URL: <https://babr24.com/?ADE=216267> Bytes: 3877 / 3721 Версия для печати Скачать PDF

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Алиса Беглова**,
обозреватель.

На сайте опубликовано **257**
текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)