

ПРОКУРАТУРА ОБЛАСТИ РАЗЪЯСНЯЕТ «Обязательно проверьте частоту сделки»

Сделки купли-продажи недвижимости, а особенно жилья – наиболее значимые события в жизни человека. Анализ судебной практики по данному вопросу показывает, что и при добросовестном отношении стороны к исполнению своих обязательств вопрос недействительности сделки с недвижимостью своей остроты не утрачивает.

Чтобы свести к минимуму риски приобретения жилых помещений с признаками порока целесообразно учесть следующие рекомендации:

- в случае предложения оформить сделку с недвижимостью у нотариуса не стоит полностью полагаться на его безусловную компетентность. Судебная практика показывает, что мошеннические действия, проходят в том числе с участием нотариусов. Удостоверение нотариусом сделки не гарантирует ее чистоты, однако повлечет существенные расходы (от 3000 до 100 000 рублей, в зависимости от суммы сделки).

- сниженная цена на жилое помещение по сравнению с аналогичными предложениями на рынке должна быть сигналом к проблемам. Соглашаясь на искусственное занижение цены на жилье, покупатель рискует лишиться фактически уплаченной разницы при признании сделки недействительной, поскольку стороны возвращаются в первоначальное положение.

- частая смена собственников жилого помещения часто является признаком, подготовки жилья для его «окончательной продажи» добросовестному приобретателю. Следует также обратить внимание, использовалась ли фактически квартира для проживания предыдущими собственниками.

- хорошо осмотрите жилье, если вас убеждают, что собственник давно не проживает в нем, квартира продается по доверенности. Зачастую в жилых помещениях обнаруживаются признаки проживания лиц, имеющих отношение к жилью. Целесообразно поговорить с соседями о лицах, проживающих в квартире.

- общайтесь по поводу продажи жилья непосредственно с собственником. Аналогичным образом нужно выяснять мнение каждого собственника, если жилое помещение принадлежит нескольким лицам (в долях).

- попросите у собственника все документы на жилье, поквартирную карточку, в том числе с архивными данными, анализ которой позволит установить людей, которые, когда – либо имели отношение к жилому помещению. Не стесняйтесь спрашивать по поводу прав каждого жильца, который обратит на себя внимания в архивной поквартирной карточке (в связи с чем снят с учета, когда, где живет сейчас и т.д.).

Следует понимать, что уклончивые ответы продавца, нежелание показать какие – либо документы, излишняя торопливость продавца, противоречия с реально установленными вами обстоятельствами должны трактоваться в пользу отказа от такой сделки.