

Номинация: Полезные советы

Название СМИ: Красный Север

Название статьи: «Ни денег, ни новоселья. Как семья из Надыма стала жертвой противоречивого продавца»

Автор: Екатерина Пшенцова

Ссылка: <https://ks-yanao.ru/zhilye/ni-deneg-ni-novoselya-semya-iz-nadyma-stala-zhertvoy-protivorechivogo-prodavtsa-.html>

Историей неудачной покупки жилья поделилась в соцсетях жительница Надыма. Семья решила оформить ипотеку, нашла квартиру, заключила договор с ее владельцем, перевела ему первоначальный взнос. И начала готовиться к переезду. Но продавец почему-то не спешил оформлять сделку...

Такой переменчивый хозяин

Семья строила планы, буквально жила на коробках, предупредив хозяйку съемных квадратных метров о скором отъезде. Но дело затянулось. Сначала у продавца возникли какие-то проблемы, потом паспорт оказался просроченным. Риелтор, представляющая его сторону, правда, уверяла в обратном. Мол, все в порядке, документы собираются. Но и через месяц ситуация не изменилась.

Попытка ускорить процесс закончилась и вовсе неожиданно. Хозяин вдруг заявил, что передумал расставаться с жилплощадью, а через несколько дней сообщил, что готов продолжить сделку.

Покупатели к тому времени изрядно поволновались и надумали вообще не связываться с непостоянным господином. Одна загвоздка – уже отданные в счет покупки деньги. Владелец признался, что вернуть их сможет лишь после того, как все-таки продаст жилье.

... К началу мая надымская семья так и не получила обратно первоначальный взнос. И других вариантов для покупки пока не нашла. Это далеко не первая и, скорее всего, не последняя сделка с квадратными метрами, которая закончилась не новосельем, а разочарованием. К примеру, недавно в Салехарде женщина перевела предоплату в 10 тысяч рублей продавцу понравившейся квартиры. А та после этого «ушла в подполье». Покупательница кинулась на розыски, через два дня позвала на помощь сотрудников полиции и банка. После увещаний банковских работников и правоохранителей горехозяйка жилья вернула деньги.

Как обезопасить себя при покупке квартиры

Покупатели должны первыми делом быть бдительными, считает Меджид Хизриев, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по ЯНАО. Он советует не верить на слово, а смотреть документы. Мало того, потом перепроверять и их.

Особое внимание уделить тому, кто прописан на квадратных метрах, а также оформлению предварительного договора, если такой требуется. По словам собеседника, отсутствие нотариально заверенного согласия супруги или супруга не является основанием для отказа в регистрации перехода права собственности. Однако есть важный нюанс.

– В ЕГРН в таком случае делается отметка, что сделка оспорима, – отметил Меджид Хизриев, пояснив, что у мужа или жены, чьего согласия официально не спросили, есть

право обратиться в суд. С прописанными тоже нужно разобраться заранее, указав в договоре срок, к которому они должны сняться с регучета.

И самое важное. Оформляя предварительный договор, нужно указать сумму, вносимую как предоплату, и условия ее возврата. Отдав деньги, взамен надо взять расписку в их получении. Она станет одним из доказательств, если несостоявшимся покупателям придется обращаться в суд.

Многие граждане игнорируют регистрацию сделки у нотариуса, а зря.

– Нотариально заверенная сделка имеет большую силу, чем договор, заключенный в произвольной форме. Ведь, если сделка заверена нотариусом, для регистрации в Росреестр может обратиться только одна из сторон. Если же договор оформлен без участия нотариуса, требуются заявления и от покупателя, и от продавца, – заключил эксперт.

НЮАНСЫ

Как «пробить» владельца квартиры и ее статус?

Воспользовавшись советами эксперта, а также информацией юридических сайтов, «Красный Север» составил памятку для будущих покупателей жилья.

1. Повод насторожиться – цена квартиры намного ниже, чем на подобные объекты.
2. Обратите внимание на внешний вид и поведение продавца. Если это пожилые люди, лица с явными психическими отклонениями и контингент, ведущий асоциальный образ жизни – от сделки лучше отказаться. Ведь, ссылаясь на невменяемость продавца, его родственники могут отсудить квадратные метры обратно. Для подстраховки попросите справку из ПНД или специальную выписку из Росреестра.
3. Узнайте у продавца юридическую историю квартиры, кому она принадлежит и почему продается, были ли судебные споры.
4. Попросите у продавца паспорт и документы на квартиру: свидетельство или выписка из ЕГРН, договор купли-продажи и так далее. В свидетельстве или выписке ЕГРН указывается, на основании чего они выданы. Сравните эту информацию с полученными документами.
5. Закажите выписку из ЕГРН о правообладателях на квартиру. Это можно сделать через МФЦ или в личном кабинете на сайте Росреестра. В ней указывается, кто действительно владеет квартирой и на каком основании. Также есть информация о наличии ограничения и обременения.
6. Закажите выписку из ЕГРН о переходе права собственности. Она поможет проверить юридическую историю, рассказанную продавцом. Наличие судебных споров проверьте с помощью Банка решений арбитражных судов и ГАС «Правосудие».
7. Запросите у продавца справку о регистрации или выписку из домовой книги. В них указано, кто зарегистрирован на жилплощади. Если такие есть, в договоре купли-продажи нужно указать срок, в который они должны быть сняты с учета.
8. Если сделана перепланировка, проверьте ее законность. Убедиться в этом поможет техпаспорт, взятый в БТИ. Сравните площадь, указанную в техпаспорте и в выписке из ЕГРН.
9. Попросите у продавца квитанции на оплату ЖКУ, а также взносов на капремонт.
10. Чтобы сделка была неоспорима, попросите продавца представить нотариально заверенное согласие супруги или супруга на сделку.

11. Вдобавок проверьте действительность паспорта продавца на сайте ГУВМ МВД РФ, его возможный статус банкрота в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве или в Картотеке арбитражных дел.

И выясните, есть ли у него долги в Банке исполнительных производств ФССП.