

ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ НА «ВТОРИЧКЕ»

- *Как не стать жертвой мошенников и не потерять деньги*
- *Какие документы нужно проверить перед приобретением жилья*

Проверить чистоту сделки при покупке вторичного жилья очень сложно и трудоемко. Не хотите проблем – не экономьте на юридическом сопровождении.

Подводные камни встречаются прежде всего, когда квартира была подарена или завещана, если в ней прописаны малолетние дети или люди, отбывающие наказание, и т. д. В общем, когда речь идет о квартире с обременением правами третьих лиц.

В момент продажи собственник должен предоставить вам целый пакет документов. В первую очередь это:

- свидетельство о праве собственности и договор, на основании которого выдано свидетельство;
- технический и кадастровый паспорта (если же хотя бы одного из паспортов нет, то продавец обязан его заказать и получить);
- нотариально заверенное согласие на продажу от супруга (-и).

Рекомендуем попросить у продавца:

- справку о том, что продавец не стоит на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах;
- выписку из домовой книги или из паспортного стола (по форме 40): она должна быть выдана не позднее чем 10 суток назад;
- выписку из ЕГРП (ее можно получить самостоятельно, без продавца);
- справки из управляющей организации (ТСЖ) и/или ресурсоснабжающих организаций об отсутствии долгов за ЖКУ вплоть до последнего месяца.

Если продавец находит отговорки, чтобы не предоставлять документы и справки, это повод для подозрений: возможно, с документами что-то не в порядке.

Подробнее о справках

Как часто продавалась квартира? Об этом расскажет выписка из ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество). Выписку можно заказать без участия хозяина квартиры. Если квартира продавалась слишком часто, это повод насторожиться.

Опасно покупать жилье, когда продавец осуществляет сделку по доверенности. Чтобы не остаться ни с чем, необходимо проверить, не является ли она аннулированной или отозванной. Если же продавец сам является собственником, то советуем попросить у него справки из психоневрологического и наркологического диспансеров. Если вы вовремя не узнаете о психических проблемах продавца, сделка может быть признана недействительной.



Замечательно, если уже до заключения сделки в квартире не останется прописанных лиц. Убедиться в этом можно с помощью справки из паспортного стола. Ее должен предоставить продавец.

Будьте бдительны! В квартире могли быть прописаны люди, которых перепрописали в места лишения свободы. Поэтому лучше получать эту выписку вместе с продавцом. И поинтересоваться, жили ли в квартире такие люди, а также те, кого перепрописали в психдиспансер или другие учреждения.

Советуем попросить у продавца справки об отсутствии долгов за ЖКУ. Если квартира окажется с долгами, вы имеете право их не оплачивать, хотя нервы вам потрепят.

Перед подписанием договора купли-продажи не забудьте записать показания всех счетчиков и отразить их в акте приема-передачи квартиры.

Советуем попросить у продавца техпаспорта на приборы учета ресурсов. Если их не будет, то управляющая компания может потребовать заменить счетчики.