ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**Рекомендации по приобретению жилья**

Приобретая жилье, многие граждане, по сути, идут на риск – риск остаться без квартиры и без потраченных на нее средств. Исключить такие случаи пока невозможно, поэтому даже при самой максимальной бдительности покупателя остается шанс стать обманутым «владельцем новой квартиры». Тем не менее, если нельзя исключить, то возможно минимизировать соответствующие риски посредством доведения до потребителей информации о способах проверки приобретаемого жилья в целях лучшего обеспечения имущественной безопасности.

В настоящее время доступность различных информационных источников позволяет достаточно подробно узнать о вариантах проверки юридической чистоты жилого помещения. Конечно, проверить «чистоту» жилья порой очень сложно, и это занимает много времени, сил и средств. Тем не менее, внимательно ознакомиться с личностью продавца и узнать судьбу предполагаемой покупки очень важно! В этой связи ниже мы приведем советы, которым необходимо следовать, чтобы уменьшить риск покупки «нечестного» жилья.

**I. Личность продавца, или что нужно знать о продавце жилья, чтобы не попасть в «сети» мошенника.**

Недееспособность, ограниченная дееспособность, неспособность в момент совершения сделки осознавать свои действия – эти состояния человека, в случае признании таковыми судом, могут повлечь впоследствии признание сделки купли-продажи квартиры (либо иной сделки) недействительной (неправомерной). Основанием для установления в судебном порядке таких состояний признания могут стать: пожилой возраст, нахождение на учете в психоневрологическом диспансере, алкогольная или наркотическая зависимость.

Получение справки из психоневрологического и наркологического диспансера относительно дееспособности продавца может частично прояснить его личность. При этом справка может быть получена лично гражданином (продавцом) без какой-либо доверенности.

Изучая личность продавца можно ознакомиться не только с основным документом, удостоверяющим его личность (паспорт гражданина РФ), но и с иными, имеющимися у продавца документами: свидетельство о рождении, заграничный паспорт, удостоверение личности военнослужащего, военный билет, паспорт гражданина другого государства, виза, вид на жительство – все эти документы могут служить документами, удостоверяющие личность.

**На что обращать внимание при ознакомлении с документами, удостоверяющими личность!**

1)  срок давности документа (он не должен быть просрочен);

2)  все печати должны быть хорошо видны (не смазаны);

3)  нумерация страниц в документе не должна быть не нарушена (по порядку);

4)  нет ли каких-либо записей или исправлений в документах, непредусмотренных законом (например, в паспорте допускаются отметки о браке, регистрации, сведения о детях, отметки о воинской обязанности, информация о ранее выданных паспортах, группе крови и резус-факторе);

5) необходимо сверить даты заключения брака и возникновения права собственности на квартиру, т.к. имущество, приобретенное в период брака, является совместной собственностью супругов, а значит, потребуется согласие супруга(и) на совершение сделки. Исключением может стать наличие брачного контракта, в котором указано, что супруг не может претендовать на данную недвижимость, а также, при условии, если квартира получена в период приватизации, а второй  супруг не был на тот момент зарегистрирован в квартире. В этих случаях согласие супруга(и) не требуется.

**II. Право продавца: является ли собственник или действующее на основании доверенности иной гражданин лицом, имеющим право продать жилье.**

Важно проверить, действительно ли данный продавец является собственником предлагаемой недвижимости или имеет соответствующие полномочия на основании действующей нотариальной доверенности от собственника. Если имеет место доверенность, то она должна предъявляться только в подлинном виде. Следует проверить ее действительность и полномочия нотариуса, заверявшего ее (с данной информацией можно ознакомиться в Нотариальной палате и в Государственной регистрационной службе).

Доверитель может отозвать доверенность в любой момент времени (смерть доверителя также является причиной для отзыва доверенности) и тогда сделка будет совершена по недействительному документу. Чтобы избежать этого, необходимо запросить у выдавшего доверенность нотариуса информацию о действительности документа.

Стоит отметить, что свидетельство о государственной регистрации права собственности является документом, подтверждающим право собственности. Данное свидетельство выдается на основании договора дарения, купли-продажи, мены, приватизации, а также на основании свидетельства о праве на наследство и т.п. Поскольку подделать печать или штамп не составляет для злоумышленников особого труда необходимо тщательно проверять подлинность документов.

**На какие вопросы стоит обратить особое внимание при изучении подлинности документов, а также права собственника на продажу жилого помещения!**

1)  в случае получения квартиры по наследству иногда происходят ситуации, когда неожиданно объявляется наследник, который не знал ранее об открытии наследства. При этом среди наследников могут быть лица, которые должны получить свою долю в любом случае, независимо от того, завещана ли квартира кому-то другому;

2)  факт получения квартиры по [договору дарения](http://jcm-holding.ru/sdelki-s-nedvizhimostyu/registratsiya-dogovora-dareniya) следует изучить особо внимательно на предмет причины такого дорогого подарка. Возможны варианты того, что договор дарения, заключенный не между близкими родственниками является недействительным и притворным (в случае, если вместо непосредственного дарения недвижимости была заключена сделка на продажу квартиры);

3)   приобретение квартиры на основе договора ренты с пожизненным проживанием бывшего владельца. В данном случае, свидетельство о смерти бывшего владельца является обязательным документом, так как собственник может продать квартиру и при его жизни, но в этом случае, за бывшим владельцем сохраняется право пользования квартирой;

4)   переход квартиры в собственность в результате приватизации, при этом, если прописанный в данной квартире несовершеннолетний не участвовал в приватизации квартиры или его выписали в течение года до приватизации жилья, то могут возникнуть претензии по факту ущемления прав ребенка;

5)  среди собственников продаваемой квартиры имеются несовершеннолетние дети. В этом случае необходимым является получить у органов опеки и попечительства разрешение на сделку купли-продажи. Это разрешение выдадут, если права и имущественные интересы несовершеннолетних в результате сделки не будут ущемлены;

6)  приобретение квартиры по возмездному договору влечет за собой факт получения денег за квартиру непосредственно самим продавцом. Если это не отражено в документе, то необходимо дополнительно подтвердить исполнение покупателем обязательств по договору. Это можно сделать следующим образом: написать расписку о получении денег или акт приема-передачи квартиры с соответствующей формулировкой.

**III. Не ждали, не гадали, или как проверить существование лиц, имеющих права на предлагаемое жилье, действия которых после приобретения квартиры могут создать проблемы для покупателя.**

Для покупателя неотъемлемой частью проверки «чистоты» квартиры должно быть выяснение всей истории сделок, совершенных с жилым помещением. С такой историей можно ознакомиться с помощью выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Получить выписку может любое физическое или юридическое лицо, обратившись в территориальный орган Росреестра. Интересным фактом является то, что собственник может также узнать информацию о том, кто делал запросы по данному объекту недвижимости, так как все запросы сохраняются.

В выписке из ЕГРП есть одна особенность, в ней могут отсутствовать сведения об установленном ранее информационном учете в отношении недвижимого имущества и субъектов прав на них.

Информационный учет осуществляется Управлением Росреестра по Москве в отношении поступающей информации об объекте недвижимого имущества или их правообладателей, носящей ограничивающий, запретительный либо предупреждающий характер. Такая информация сама по себе не является основанием для внесения в ЕГРП сведений об ограничении (обременении) прав, о правопритязаниях и т.д. В связи с этим для потенциального покупателя квартиры может пройти бесследно факт поступления в территориальный орган Росреестра какой-либо информации, подлежащей информационному учету.

Безусловно, сам по себе информационный учет не может стать основаниям для отказа в государственной регистрации, однако если потенциальному покупателю жилья возможно было бы узнать о наличии установленного ранее информационного учета, такие сведения могли быть основанием для беспокойства бдительного покупателя, и являться для него еще одним «щитом».

В данном случае необходимо иметь в виду, что законодательством не предусмотрено открытого предоставления физическим и юридическим лицам сведений, состоящих или состоявших ранее на информационном учете, но это не исключает возможности заинтересованного лица обратиться с соответствующим заявлением в территориальный орган Росреестра.

Информация о проживании в продаваемом жилье лиц указывается в выписке из домовой книги. Чтобы ее получить, необходимо обратиться в паспортный стол. Также из данной выписки можно узнать об отсутствии или наличии ареста на квартиру. Важным является то, что в большинстве случаев для получения сведений о квартире требуется присутствие самого продавца.

Отмечая особенности проверки жилых помещений, ранее принадлежащих городу Москве и переданных гражданам в собственность, отметим также, что потенциальный покупатель вправе обратиться в ДЖПиЖФ с просьбой проверить законность первичного выбытия жилого помещения из собственности города. В случае если в процедуре приватизации в интересах гражданина, в собственность которого было передано жилье, участвовал другой гражданин по доверенности, не лишним будет обратить внимание ДЖПиЖФ на данное обстоятельство. При этом поставить перед ДЖПиЖФ вопрос о проверке наличия либо отсутствия на момент приватизации в органах, производящих государственную регистрацию актов гражданского состояния, записи о смерти лица, в пользу которого произошла приватизация.

**Причины для беспокойства!**

1)  в течение очень короткого промежутка времени квартира поменяла несколько хозяев. В таком случае следует проанализировать причины столь частых перепродаж;

2)  в истории квартиры есть лица, которые были сняты с регистрационного учета в одном месте, но не были зарегистрированы в другом;

3)  квартира продавалась ранее по доверенности (проверить подлинность этого документа самостоятельно очень трудно, существует большая вероятность мошенничества);

4)   временная выписка из квартиры позволяет жильцу сохранить право на приватизацию и/или проживание и он может его истребовать.

Если возникают сомнения в праве продавца на отчуждение имущества, то эти сомнения необходимо исключить путем самостоятельных дополнительных проверок, на сколько это возможно для покупателя. Однако если невозможно исключить сомнения в добросовестности продавца лучше отказаться от сомнительной покупки, поскольку в случае возникновения спора, связанного с приобретенным жилым помещением, собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Таким образом, на сегодняшний день потенциальному покупателю жилья в первую очередь необходимо уделить особое внимание тщательной проверке приобретаемого жилья, в том числе путем изложенных выше способов, что опять же не гарантирует абсолютную защиту покупателя от возможных убытков. В связи с этим гражданин вправе воспользоваться иными средствами, позволяющими компенсировать убытки. Например, страхование риска утраты права собственности, при котором страховая компания самостоятельно проводит проверку правового положения недвижимого имущества, что также является дополнительной защитой.