ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

Как обезопасить себя от квартирных аферистов

Отдел Управления Росреестра по Иркутской области отвечает на часто задаваемые вопросы:

- Планирую купить квартиру на стадии строительства, какие советы можете дать, чтобы не стать обманутым дольщиком?

- Когда вы начинаете общаться с каким-либо застройщиком, желаете купить квартиру в строящемся доме, необходимо посмотреть разрешительную документацию, которая есть у застройщика. Во-первых, документы на земельный участок застройщика, а конкретно под строительство многоквартирного жилого дома, как правило, это постановление мэра, а в отдельных случаях губернатора. Во-вторых, это разрешение на строительство. Без этих двух документов застройщик не вправе привлекать денежные средства от участников долевого строительства. Эти документы должны быть еще до строительства. Потенциальным участникам долевого строительства будет интересен и такой документ как декларация на строящийся объект, в которой изложена вся информация как о застройщике, так и о доме, который он собирается строить. Декларация делается самим застройщиком, это информативный документ и у застройщика она должна быть.

- Какие риски существуют в сфере купли-продажи жилья?

- Одним из самых популярных документов в плане подделки является доверенность. Это может насторожить каждого кто желает приобрести жильё. Наверное, любой должен озаботиться тем, что он не встречается, не видит и не разговаривает с продавцом, а разговаривает с его представителем, действующим по доверенности. Действие по доверенности - это абсолютно законно, такие сделки проходят. Однако это и часто бывает средством мошеннических действий, когда настоящий собственник даже и не думал продавать свое имущество. Например, отдал на время паспорт, а появляется доверенность. Если у собственника возникают подозрения, что с его квартирой что-то происходит, можно обратиться в Управление Росреестра по Иркутской области, написать заявление, что собственник не хочет продавать свое имущество. Эта информация будет принята к сведению. При каких-то сделках с этой квартирой, мы сможем поработать с собственником и уточнить его волеизъявление. Но если же какие-то сделки уже совершаются против желания собственника, то необходимо обращаться в суд и накладывать арест на свою квартиру. Арест - это значит, что никто не вправе продать жилье без волеизъявления собственника.

Кроме этого, рекомендуем гражданам внимательно читать договоры, к примеру, если гражданин - продавец полагает, что продает квартиру за четыре миллиона рублей, а в договоре цена указана четыреста тысяч, государственный регистратор не может знать, что стороны сделки предполагали четыре миллиона и он не вправе препятствовать государственной регистрации. Сделка регистрируется. После регистрации оспорить сделку возможно только в суде. Таким образом, в договоре необходимо все сверить, относиться к сделке серьезно и очень внимательно.

- Родители в возрасте и живут в другом городе, возможности периодически навещать их нет. Существует ли возможность защитить их от мошенничества?

- Во-первых, родителям нужно посоветовать не отдавать кому-либо документы, которые у них есть на квартиру. Во-вторых, можно подать заявление в Управление Росреестра. Это будет своего рода просьба от ваших родителей не проводить каких-либо регистрационных действий в отношении их имущества. Заявление должны подать родители, они могут направить его по почте или лично принести в Управление Росреестра. Заявление примут во внимание, и если будет какая-то сделка, то с ними свяжутся.

- Собираюсь купить квартиру, как проверить «чистоту» квартиры?

- Вначале необходимо встретиться с продавцом квартиры и посмотреть документы, которые у него есть, что действительно квартира принадлежит именно продавцу. Если есть необходимость вы можете с копиями этих документов подойти в Управление Росреестра по Иркутской области на бесплатную консультацию. Убедиться, что эти документы действительно свидетельствуют о том, что квартира принадлежит этому лицу. Кроме того, рекомендуем запросить информацию об этом имуществе у нас в Управлении. Вы получите официальный документ, в котором будет видно: кому принадлежит квартира, есть ли на нее аресты, обременения, например, ипотека.

Получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним - один из самых действенных способов, когда гражданин самостоятельно, ни от кого не завися, может прийти и проверить. С каждым годом объем выдачи информации из ЕГРП растет.

- Продаю квартиру через агентство, где вначале подписывается договор, а потом покупатель отдает деньги за квартиру. Есть ли гарантия, что после подписания договора, мне действительно передадут деньги?

- По закону момент передачи денег остается на усмотрение сторон, как вы договоритесь. Если вас смущает такая форма расчета, то вправе обговаривать другой вариант. Если квартира продана, но деньги не переданы продавцу, то по закону возникает ипотека, т.е. квартира уже перешла покупателю, но еще считается обремененной вашими требованиями.

Если в договоре нет пункта о цене и порядке расчета, то договор считается недействительным, так как цена и порядок расчета являются существенными условиями договора.

- Какие рекомендации можете дать, чтобы избежать мошенничества?

- Во-первых, читать все документы, которые вы подписываете, особенно это касается договоров: купли-продажи, дарения и т.д. При возникновении каких-либо споров суд будет исходить из содержания этих договоров.

Во-вторых, если у вас возникли вопросы, что-то непонятно, всегда можно подойти в Управление Росреестра по Иркутской области и получить бесплатную консультацию по вопросам регистрации, это будет информация «из первых рук». При этом не нужно спрашивать соседей, знакомых, у которых может быть другая ситуация и они дадут вам неправильную консультацию.

В-третьих, если вы собираетесь участвовать в долевом строительстве, даже не обладая юридическими познаниями, должны попросить у застройщика прочитать наиболее важные документы по предстоящему строительству: землеотводный документ, документ о том, что предоставлен земельный участок под строительство дома; разрешение на строительство дома и декларация строящегося объекта.

В-четвертых, не надо подписывать договор, если вас в нем что-то не устраивает. Стороны имеют право внести в него корректировки. Если же договор будет зарегистрирован в Управлении Росреестра, то что-то изменить, оспорить будет возможно только в судебном порядке.

- Хочу купить квартиру, но нередко одну квартиру пытаются продать одновременно нескольким людям. Как себя обезопасить от такой ситуации? Что нужно для этого сделать?

- Вы можете обратиться в Управление Росреестра и получить информацию об этой квартире - выписку из ЕГРП. В этой выписке вы увидите, как минимум, кому принадлежит квартира, есть ли на эту квартиру аресты, обременения. Если вдруг договор купли-продажи квартиры уже заключен и подан на регистрацию, а вы придете вторым покупателем, то вас предупредят о том, что уже есть обращение.

Если представитель покупателя при приеме документов на регистрацию Управлением говорит последнему: «Все нормально, у вас документы приняли, можете рассчитываться, в том числе со мной», то момент подачи документов на государственную регистрацию еще ни о чем не говорит. Дальше будет проверка, внесение всех записей в ЕГРП и именно с этого момента пойдут юридические последствия - возникнет право, а сделка будет заключена.

Если представитель говорит: «Заплатите мне денег больше, я вам сделаю регистрацию быстрее», то регистрация не будет раньше, чем это установлено законом. Подчас люди не обладают информацией сколько продолжается регистрация. По большинству категорий дел установлены сокращенные сроки, это и «дачная амнистия» и приватизация жилья. Все сроки можно посмотреть на сайте Управления, информационных стендах, либо спросить по справочному телефону.

- Пока был в командировке, залезли в квартиру и украли документы на нее, в том числе свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру. Могут ли украденные документы как-то быть использованы против меня?

- Вы можете написать письменное заявление и подать его в Управление Росреестра, в котором укажете, что документы были украдены и без вашего личного присутствия никаких действий, сделок с квартирой не совершать. Если вам становится известным, что сделка уже происходит, то необходимо обращаться в суд и накладывать арест. Заявление которое вы напишите в Управление безусловно будет учтено, но чтобы отказать в регистрации сделки нужен судебный арест. Свидетельство можете получить повторное, это не сложно, обратитесь в Управление. Срок выдачи нового свидетельства 10 дней, оплата 200 рублей.

Нижнеилимский отдел Управления Росреестра по Иркутской области
Телефоны: 3-34-56, 3-46-33