

Квартирный обман

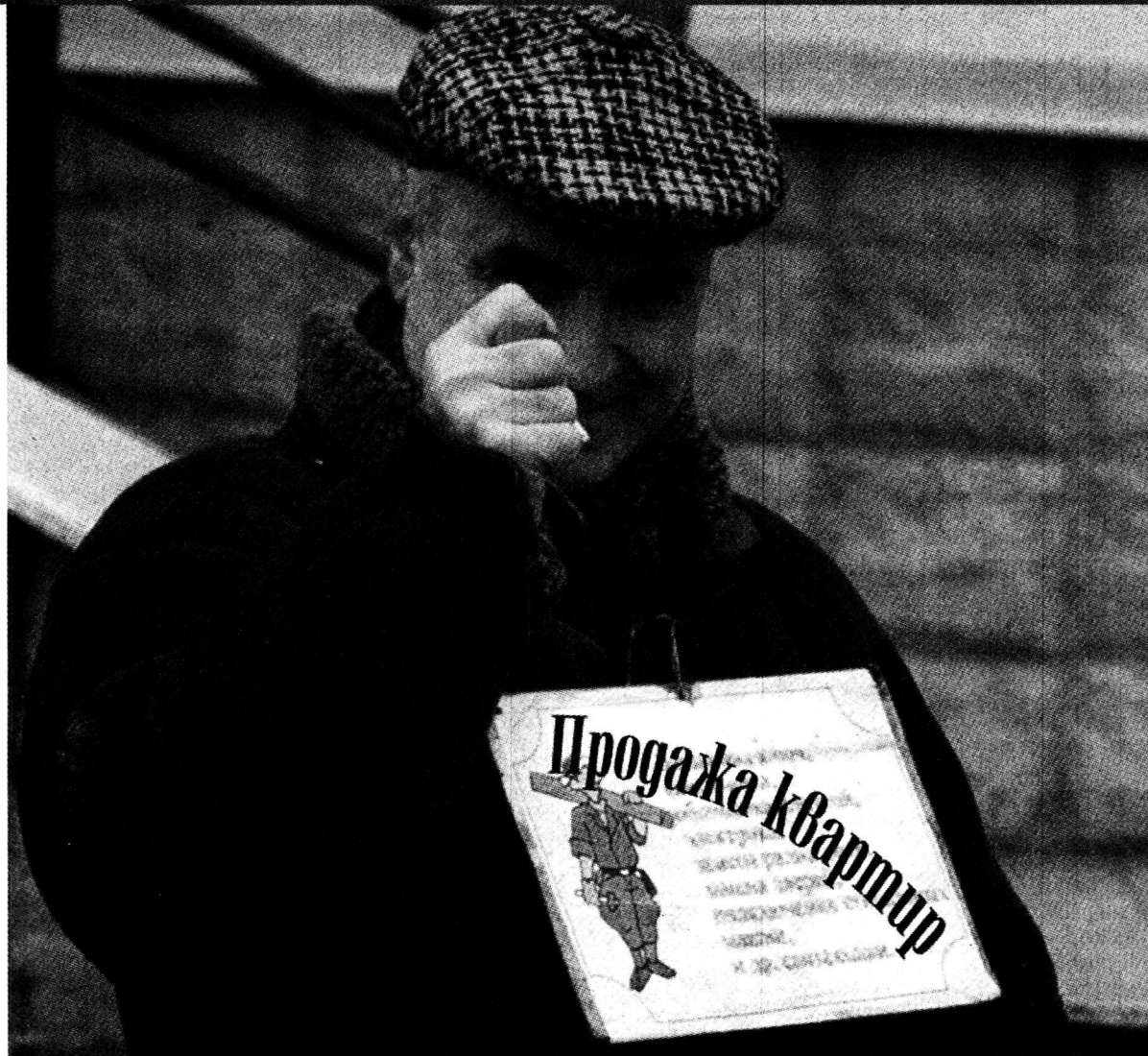
Практические рекомендации для тех, кто покупает или продает жилье

В ПРОШЛОМ ГОДУ в общественную приемную депутата Законодательного собрания области В. Аникушина обратились несколько человек по поводу злоупотреблений отдельными фирмами при оформлении сделок по покупке и продаже жилья. Беспечность «продавцов и покупателей», доверчивость или юридическая неграмотность в итоге приводят к потере жилья. Хотим дать несколько практических советов и рекомендаций по приобретению квартир, так как на рынке недвижимости сейчас активно и небезуспешно действует криминальный бизнес.

При деловых отношениях большое значение имеет нравственность, особенно если это касается денег. Во все времена и у всех народов уважали честность и обязательность. Но человек слаб, многие лукавят, порой сами не замечая этого, особенно когда хочется достичь успеха и богатства. Поэтому, чтобы не было проблем, надо обезопасить себя юридически верными шагами. Ваши деловые отношения обязательно надо оформлять в письменном виде, особенно при сделках с недвижимостью — все же это довольно значительные деньги.

Несколько правил заключения договоров. Проект договора, составленный без вашего участия, может и не учитывать все ваши интересы. Надо обязательно удостовериться, что фирма, которая предлагает заключить договор, действительно существует, и не один день, зарекомендовала себя самым добросовестным образом, что юридически все действия, которые она совершит, будут правомочными. Далее, важно убедиться, что представитель фирмы, который подписывает договор и другие документы, имеет соответствующие полномочия, и его подпись действительно имеет юридическую силу. Бывают случаи, что данный представитель просто ставит «палочку» перед наименованием должности директора и расписывается сам, и в документе не видно, кто его подписал, какова его должность... Как показывает практика, нередко недобросовестные люди, не желая исполнять свои обязательства и нести ответственность, объявляют, что лицо, подписавшее договор, соответствующих полномочий не имело — таков один из самых распространенных видов мошенничества. Чтобы подобного не случилось, необходимо удостовериться в личности агента, для чего корректно попросите его представить соответствующие документы. Если представителем компании выступает сам директор, который действует без доверенности, необходимо ознакомиться с приказом о его назначении.

Вот один из примеров неблаговидного поведения риэлтерской компании. Появляется рекламное объявление, согласно которому данная компания продает в престижных районах квартиры, но по ценам заведомо ниже, чем у конкурентов. Естественно, покупатели «падают» на столь привлекательную рекламу и стремятся попасть сюда, от клиентов нет отбоя. Но при встрече выясняется, что желанные квартиры, «к сожалению», уже проданы и т. д. Но клиент уже здесь, перед ними, и психологически ему тяжело уйти просто так, безрезультатно, представители компании предлагают ему другие варианты, имеющиеся в базе данных. Покупка квартиры обставлена многими объективными и субъективными условиями и правилами. Вступать на эту стезю неподготовленному че-



ловеку крайне рискованно и неразумно, поскольку велик риск вмиг превратиться из добропорядочного бюргера в нищего бомжа. Судебные тяжбы далеко не всегда приводят к положительному результату, и претенденты могут остаться без денег и без жилья. Что нужно не только иметь в виду, но и неуклонно выполнять при покупке жилья?

• Будьте бдительны и пунктуальны. Помните: это один из самых важных шагов в вашей жизни. Не бойтесь прослыть невежественным, будьте дотошным и въедливым. Все ваши действия и действия ваших контрагентов должны быть вам понятны и прозрачны. Не упрощайте необходимых процедур, будьте терпеливы и настойчивы, доводите все начинания до конца, никому не отдавайте оригиналов ваших документов, не делайте того, чего не знаете.

• Не надейтесь целиком и полностью на свой опыт. Лучше всего обратиться к местному нотариусу, адвокату либо иному специалисту (риэлтеру), хорошо знающему местную практику купли-продажи недвижимости.

• Если вы обратились в агентство недвижимости, просмотрите его учредительные документы, удостоверьтесь в личности работающего с вами специалиста и его полномочиях, составляйте письменный договор, обращайтесь на те обязательства в договоре, которые принимает на себя риэлтер, и гарантируют ли эти обязательства безопасность ваших средств и предмет ваших желаний. Помните о фирмах-однодневках.

• Убедитесь в личности собственника. При появлении сомнений сверьте его паспортные данные в милиции.

Если это честный человек, он поймет, если нет — то больше не покажется.

• Убедитесь в дееспособности собственника. Это сложно, но необходимо.

Помните, что по внешнему виду дееспособность не всегда определить. Нет у вас прав провести и психиатрическую экспертизу продавца. Здесь очень высока степень риска, поскольку сделки с недееспособными

лицами не действительны. Может помочь лишь информация из психонаркодиспансера, но и к этому обстоятельству

следует относиться осторожно.

• Будьте бдительны с собственниками старческого возраста, алкоголиками. Вокруг них особенно много мошенников всех мастей, включая близких родственников. Сделки с недвижимостью впоследствии расторгают вследствие того, что они, оказывается, «плохо слышат и плохо видят, не понимают значения своих действий и не отдают им отчет». Договоры с такими лицами совершайте только у нотариуса, желательно с посторонними лицами, без присутствия их родственников и посредников.

• За несовершеннолетних в возрасте до 14 лет сделки от их имени могут совершать только родители, усыновители или опекуны. Никакие другие лица, даже самые близкие родственники, не вправе совершать от их имени какие-либо сделки.

Убедитесь в правомочности собственника как продавца. Если он в браке, необходимо письменное согласие супруга. Если квартира в долевой собственности, необходим письменный отказ от покупки долей со собственников. Если имеются несовершеннолетние — необходимо письменное разрешение органа опеки.

• Убедитесь, что собственник совершает сделку не под давлением тяжелых семейных обстоятельств — смерти близкого человека, ареста, срочного выезда за границу, операции и т. п. Особенно недопустимо при этом совершать сделку по заниженной стоимости по инициативе продавца. По закону такая сделка по суду может быть впоследствии признана недействительной (кабальной) при наличии двух признаков: стечения тяжелых обстоятельств и крайней невыгодности сделки.

• Познакомьтесь с соседями. Убедитесь, что продавец — это собственник или то лицо, за которое он себя выдает, а квартира принадлежит ему и продается. Покажите соседям паспортную фотографию продавца.

• Проверьте правоустанавливающие документы на квартиру. Их перечень ограничен. Убедитесь в их подлинности. Во всех случаях действительны только оригиналы. В любом из них сверьте паспортные данные приобретателя с фактическими паспортными данными собственника-продавца.

• Удостоверьтесь в том, что квартира принадлежит вашему продавцу. Это нужно сделать, запросив сведения о квартире в регистрационной палате. Там вы можете взять последние и точные данные о принадлежности квартиры. Более того, там вы можете узнать о «чистоте» квартиры: не находится ли квартира под арестом, в залоге, в споре и т. п. Подобного рода сведения при необходимости можно получить и в БТИ, у нотариуса и в суде.

• Будьте особенно внимательны, проверяя документы о приватизации квартиры. Проверьте домовую книгу на момент приватизации и сопоставьте ее данные с документами о приватизации. Особую опасность представляют члены семьи продавца и дети, хотя бы и выписанные на момент приватизации, но не поте-

рвавшие прав на собственность или проживание (служба в армии, осуждение, бронь и т. п.). Во всех случаях требуйте официальную справку о составе семьи.

• Проявляйте повышенную осмотрительность при продаже квартир «срочно и дешево». Здесь так много непредвиденных казусов, которые заранее невозможно и предугадать.

• Проверьте данные о квартире и о задолженности по оплатам в ДУ, ЕРКЦ.

• Избегайте покупки квартиры с прописанными в ней лицами, так называемым «обременением». Если их нельзя снять с регистрационного учета сейчас, оговорите в договоре купли-продажи срок их проживания и дату выселения. Либо оговорите в договоре и уплатите половину покупной суммы платежа, а вторую половину — после их выселения. Если у продавцов намерения искренние, это не будет являться препятствием в купле-продаже.

• Имейте в виду, что после 1997 года переход права собственности на покупаемую квартиру должен быть зарегистрирован в регистрационной палате. Право собственности возникает только после регистрации в РП. До 1998 года таким правом обладали нотариусы.

Будьте бдительны с выдачей задатка. Из-за несовершенства законов получение задатка — один из способов мошенничества. Получив несколько задатков от покупателей, привлеченных низкой стоимостью квартиры, и быстро продав квартиру одному из них, продавцы исчезают. Покупатели остаются с расписками и копиями правоустанавливающих документов на квартиру. Избежать мошенничества можно так: с получением расписки о задатке забрать не копии, а оригиналы правоустанавливающих документов.

• Внимательно относитесь к наследственным квартирам. Не покупайте квартиры по недооформленным правам на наследство — по завещанию, по отказу в пользу наследника и т. п. Избегайте приобретения квартир по завещаниям иным лицам, дальним родственникам, в чрезвычайных обстоятельствах (ст. 1129 ГК РФ).

• При оформлении сделки проверьте справку из БТИ о принадлежности квартиры и дома, о возможных правах собственников, участниках долевой собственности. Обязательно ознакомьтесь с техническим паспортом на квартиру из БТИ, проверьте соответствие паспортных данных с натурой.

• При продаже по доверенности проверьте личность и полномочия поверенного на каждое действие по оформлению квартиры, на право получения денег по задатку и основному платежу.

• Присутствуйте лично при оформлении сделки во всех инстанциях. Передавайте деньги из рук в руки только лично собственнику или поверенному, действующему изначально. Недопустима передача денег супругам, детям, риэлтерам, посредникам. Все расписки о получении денег должны составляться лично получателем в вашем присутствии с указанием прописной суммы и наименования предмета платежа.

Действуя разумно и осмотрительно, постоянно консультируясь и пунктуально выполняя приведенный здесь минимум мероприятий безопасности, вы имеете намного больше шансов избежать неприятностей от действий недобросовестных продавцов и ловких мошенников.

Дополнительную информацию вы можете получить у авторов статьи:
ул. Октябрьская, 32, кабинет 108, телефон 37-29-21.

Геннадий СВЕНТИЦКИЙ,
помощник депутата
Законодательного собрания
области В. Аникушина;
Рашид ИШМУХАМЕТОВ,
адвокат.