

Прежде всего, Управление Росреестра по Республике Адыгея рекомендует потенциальным покупателям перед покупкой объекта недвижимости, до заключения сделки, удостовериться в том, что сам собственник действительно изъявляет желание продать свою недвижимость и проверить наличие у продавца правоустанавливающих документов на объект недвижимости. Такими документами могут быть, например, договоры приватизации, дарения, купли-продажи, долевого участия и другие. Таким образом, при планировании покупки недвижимости необходимо проверить историю объекта и документов. Особенно это важно в случае возникновения ситуации, когда недвижимость продают по доверенности и когда покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В первом случае необходимо убедиться в том, что доверенность действительна и не отозвана. Проверить доверенность можно через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты. Не будет лишним, если покупатель свяжется с собственником, и удостоверится, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость. Во втором случае - если покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии – необходимо иметь в виду, что документы могут оказаться поддельными, и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается. Также покупателя должно насторожить, если его торопят с подписанием документов и если квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований. Покупателю следует обратить внимание и на частую перепродажу объекта недвижимости за короткий срок. Узнать историю объекта недвижимости и установить факт принадлежности объекта недвижимости продавцу можно с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Запросить данную выписку можно самостоятельно - на сайте Росреестра (rosreestr.ru) или в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). В данной выписке содержатся информация как об объекте недвижимости, так и ее предыдущих и нынешних владельцах. Так, вы узнаете, не передана ли квартира в ипотеку, не наложен ли на нее арест, нет ли записи о том, что на регистрацию права или сделки не было представлено необходимое согласие третьего лица и т.д. Дополнительной юридической защитой от мошеннических схем сделок является ее нотариальное удостоверение. Удостоверяя сделку, нотариус обязан убедиться в том, что сособственники недвижимого имущества надлежащим образом извещены о возможности преимущественного права покупки, что на недвижимость не наложен арест/запрет на отчуждение, что отчуждающая сторона имеет на это право и является дееспособной, убедиться в подлинности документов, удостоверяющих личность (в том числе документов представителей) и т.д. Кроме того, нотариус несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона. Если все меры приняты и вы готовы к совершению сделки, то Управление Росреестра по Республике Адыгея рекомендует воспользоваться электронными услугами Росреестра - подавать заявление на государственную регистрацию прав в электронном виде. Так вы сможете избежать расходы на посреднические услуги, сократить размер госпошлины и сроки регистрации. Также напоминаем, что если вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, вы можете обратиться с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам

объекты недвижимости без вашего личного участия или участия вашего законного представителя. В этом случае в ЕГРН вносится запись о таком заявлении. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.