

Как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью и транспортными средствами

01.03.2018

Заместитель директора
Тверского офиса
Антон Алексеев

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.1. Общие риски.

- ограничения/обременения (залог, арест, аренда и т.д.);
- имущество является предметом судебного спора;
- в отношении продавца возбуждено исполнительное производство;
- в отношении продавца подано заявление в суд о признании его банкротом либо продавец уже признан банкротом;
- имущество является общим/совместным;
- продавец является недееспособным лицом, не отдает себе отчет о происходящем;
- краткосрочная аренда (до 1 года);
- скрытые недостатки имущества по качеству;
- продавец является юридическим лицом, для которого такая сделка является крупной;
- продавец не имеет законных прав на распоряжение имуществом.



{Покупатель должен проявить должную осмотрительность при покупке}

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.2. Выявление/минимизация рисков.

- заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- ознакомиться с картотекой судебных дел арбитражных судов и суда общей юрисдикции по месту нахождения продавца;
- ознакомиться с реестром исполнительных производств ФССП;
- проверить в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) или индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) наличие процедуры ликвидации;
- получить согласие на продажу имущества от супруга продавца/долевого собственника;
- включить в текст договора купли-продажи положения, минимизирующие риски покупателя;
- запросить у продавца решение об одобрении крупной сделки (если продавец юр.лицо);
- убедиться в наличии у продавца прав на отчуждение имущества.



**{Покупатель должен
проявить
добросовестное
поведение}**

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.3. Строения/сооружения

- не соблюдены градостроительные нормы;
- границы строения пересекают границы земельного участка;
- не получалось разрешение на строительство/реконструкцию;
- не был соблюден установленный порядок подключения к коммуникациям.



{ Самовольная постройка (ст.222 ГК РФ): строение, возведенное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил }

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.4. Выявление/минимизация рисков

- проверка отступа приобретаемых строений от границ смежного участка;
- соотнести назначение приобретаемого строения с правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) и с видом разрешенного использования участка;
- произвести соотнесение границ строения с границами земельного участка, на котором оно находится, в соответствии с границами, содержащимися в ЕГРН;
- произвести соотнесение площадей и этажности приобретаемого строения с его сведениями согласно ЕГРН;
- на каждую приобретаемую капитальную постройку у продавца должно быть зарегистрировано право (право собственности);
- проверить документацию на приборы учета энергоресурсов.



{Нарушение правил застройки земельного участка, а также постройка/реконструкция здания без необходимого разрешения, как правило, исключают такое строение из гражданского оборота}

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.5. Земельные участки.

- не установлены границы земельного участка;
- фактическая граница земельного участка не соответствует границам в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- наличие сервитута;
- права собственности на строения, расположенные на приобретаемом земельном участке, принадлежат другому лицу, не являющемуся продавцом.



{Для исключения рисков, связанных с границами участка, следует прибегнуть к услугам кадастрового инженера, который произведет установку границ участка на местности, соотнесет их с границами в ЕГРН}

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.6. Выявление/минимизация рисков

- проверить наличие границ у земельного участка по сведениям ЕГРН;
- произвести работы по установлению границ земельного участка и осуществить их внесение в ЕГРН (в случае отсутствия границ);
- соотнести фактические границы землепользования на местности с границами земельного участка по сведениям ЕГРН;
- получить согласие лица, являющегося собственником строений, располагающихся на земельном участке, если это лицо, не являющееся продавцом земельного участка.

{Для исключения рисков, связанных с границами участка, следует прибегнуть к услугам кадастрового инженера, который произведет установку границ участка на местности, соотнесет их с границами в ЕГРН}



(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.7. Квартыры. Долевое участие в строительстве.

- не согласованная перепланировка квартиры;
- у застройщика отсутствует разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
- у застройщика не получено разрешение на строительство многоквартирного дома;
- у застройщика отсутствуют права на земельный участок, на котором планируется строительство многоквартирного дома;
- недостатки квартиры по качеству.



{ На отношения по приобретению квартир гражданами у застройщика по договорам долевого участия в строительстве в отношении качества квартиры распространяются нормы Закона «О защите прав потребителей» }

(1) Недвижимое имущество. Риски.

1.8. Выявление/минимизация рисков

- технический паспорт квартиры должен соответствовать ее фактической планировке;
- проверить у застройщика наличие разрешение на строительство;
- проверить у застройщика наличие разрешения на ввод дома в эксплуатацию перед приемкой квартиры;
- при выявлении недостатков квартиры по качеству следует составить двусторонний акт с указанием всех недостатков и разумного срока для их устранения;
- в договор купли-продажи квартиры внести условия, оговаривающие ответственность продавца за скрытые недостатки.



{Дольщик вправе не принимать у застройщика квартиру, если у застройщика отсутствует разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или пока он не устранил все выявленные недостатки по качеству квартиры }

(2) Транспортные средства. Риски.

2.1. Транспортные средства.

- транспортное средство находится в залоге у банка/микро финансовой организации;
- транспортное средство приобреталось через агента.

2.2. Выявление/минимизация рисков

- проверить наличие залога через реестр уведомлений о залоге движимого имущества;
- дубликат ПТС часто бывает признаком того, что транспортное средство в залоге;
- в договор купли-продажи внести условия, подтверждающие добросовестные действия покупателя.



{Залог имущества прекращается, если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога}

(3) Добросовестный приобретатель

3.1. Признаки добросовестного приобретателя.

- имущество приобретено возмездно;
- покупатель проявил должную осмотрительность, которая выражается в его разумных действиях:
 - запросил у покупателя необходимую информацию, документацию;
 - проверил доступными способами в отношении имущества права продавца на отчуждение имущества.

Подозрительные обстоятельства:

- уверения продавца о том, что имеющиеся ограничения на продажу не повлияют на сделку;
- право собственности за продавцом не зарегистрировано;
- явно заниженная стоимость имущества;
- имущество за короткий период поменяло нескольких владельцев.



{Добросовестным приобретателем является лицо, которое не знало и не могло знать, что приобрело возмездно имущество у лица, не имеющего права на отчуждение такого имущества}

(3) Добросовестный приобретатель

3.2. Минимизация рисков.

- запросить выписку из ЕГРН (если объект недвижимости);
- проверить транспортное средство на предмет залога через реестр уведомлений о залоге;
- ознакомиться с правоустанавливающими документами на приобретаемый объект;
- если сделке сопутствуют обстоятельства, которые могут вызвать подозрения, то:
 - запросить сведения о переходе прав на объект недвижимости (если есть подозрения, что часто менялся собственник);
 - произвести осмотр приобретаемого имущества (поможет выяснить наличие незарегистрированной аренды);
 - осуществить установление границ участка на местности и соотнести со сведениями ЕГРН (для земельных участков).



**{ О добросовестности приобретателя могут свидетельствовать:
ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на имущество;
выяснение оснований возникновения у продавца имущества права собственности,
непосредственный осмотр приобретаемого имущества }**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Тверь, ул.Володарского, д. 39, 1 этаж

8 (4822) 777-004; 330-879

www.matec.ru matectver@matec.ru