

По подсчетам маркетологов, наибольшее количество сделок на рынке жилья заключается в конце осени – начале зимы. Как же обезопасить себя при покупке такого дорогого, в прямом и переносном смысле, товара?

Самый безопасный способ – купить жилье в новостройке. Но и тут есть подводные камни. Хорошо ли вы знаете продавца? Давно ли он на рынке? Какова его история продаж? Поинтересуйтесь у тех, кто уже приобрел у этого продавца недвижимость. Можно ли ему доверять? И очень внимательно читайте договор купли-продажи. Обратитесь за помощью к грамотному юристу или риэлтору. Пусть разъяснят вам все пункты договора. Чтобы при окончательном расчете не возникло неприятных сюрпризов в виде дополнительных процентов.

Более дешевые квартиры и дома можно найти на рынке вторичного жилья. И здесь тоже возможны неожиданности. Нереально все предусмотреть.

Самое уязвимое место в этом случае – неучтенные права третьих лиц. Я подробно писала об этом в своей статье «Как избежать обмана при покупке квартиры?» Вы покупаете квартиру у собственника жилья, а через какое-то время из мест, не столь отдаленных, приезжает муж, брат или сват бывших хозяев, который по закону имеет право пользования данной площадью. Вы, конечно, хозяин, квартира принадлежит вам. Но освобожденного из мест лишения свободы могут прописать на вашу площадь. Могут даже вселить...

Обратите особое внимание на чистоту сделки, если продавец выступает как доверенное лицо от имени собственника жилья. Доверенность – документ. И нотариус несет за нее ответственность. Только лицо, выдавшее эту доверенность, может ее в любой момент отозвать. Кроме этого, доверенность теряет юридическую силу в связи со смертью доверителя. Вы точно знаете, что доверитель жив на момент заключения сделки? Потому требуйте присутствия при подписании договора собственника жилья.

Было бы неплохо поинтересоваться и его психическим здоровьем. Это значительно снижает риск расторжения сделки по причине полной недееспособности продавца. Еще один подводный камень – состояние временной недееспособности. Что это такое? Момент подписания сделки. Если продавец пьян или накачан наркотиками, любая графологическая экспертиза в дальнейшем может установить этот факт. Суд признает такую сделку недействительной. Присудит вернуть деньги покупателю, а вам предложат покинуть квартиру.

Потому в договоре всегда указывайте реальную цену покупки. И обязательно сохраняйте все чеки и накладные на стройматериалы, если затеяли в новой квартире ремонт. Это поможет отсудить вложенные деньги. Хотя процесс это трудный.

Обращайтесь за помощью только к опытному риэлтору, который сможет добросовестно провести проверку чистоты квартиры или дома.

Как купить жилье без потерь? Сделки с недвижимостью

Автор: Жанна Магиня
21.12.2009 05:00

И помните, что срок исковой давности составляет год с момента, когда истец узнал об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Такая недействительная сделка называется оспоримой.

Хлопотное это дело – купить квартиру. Но если все условия чистоты сделки будут соблюдены, как же это приятно – иметь свой новый красивый и уютный дом!

Зная свои права, совершить сделку будет нетрудно. Удачной вам покупки и только честных людей на пути к успеху!