

Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью

Проанализируем риски и сопроводим сделку от консультации до перехода права собственности!

Таблица с ценами на услуги			ЗАКАЗАТЬ
			ЗАКАЗАТЬ

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

С каким рисками можно столкнуться при покупке недвижимости

- **Потеря объекта.** Например, может выясниться, что объект приобретен у неправомочного владельца
- **Сложность использования.** После сделки окажется, что в квартире зарегистрированы члены семьи бывшего владельца или что она была сдана в аренду
- **Дополнительные расходы.** Помещение может потребоваться привести в первоначальный вид из-за незаконных перепланировок или потребуются выплатить долги за ЖКУ
- **Ограничения.** Арест, залог, ограничения совершения действий и т.д.
- **Технические риски.** Признание здания аварийным, включение в перечень подлежащих сносу и т.д.

Сопровождаем сделки с любыми категориями недвижимости

- Проверим объект и его продавца на возможные риски и предоставим письменное заключение
- Подготовим договора аванса, купли-продажи и другие документы с учетом ваших интересов
- Проверим, есть ли в кредитном договоре скрытые риски или невыгодные условия
- Сформируем полный комплект документов
- Сопроводим государственную регистрацию и приемку объекта
- Проконсультируем на любом этапе процедуры

Что важно учесть при совершении сделок с недвижимостью

Сделки по передаче прав на недвижимость всегда связаны с рисками, но их можно минимизировать, если соблюдать ряд правил:

1

Соблюдайте необходимую форму соглашения. Для купли-продажи квартиры допустимо только составление единого договора с подписями сторон. Если ограничиться распиской о получении оплаты за квартиру или соглашением сторон в виде переписки, суд может признать сделку недействительной.

2

Обязательно включайте в договор все существенные условия. Если этого не сделать, также возникает риск потенциального оспаривания сделки. Важно всегда указывать предмет договора, цену, право на недвижимость, которое передается после совершения процедуры, а также перечень третьих лиц, имеющих отношение к объекту.

3

Заключайте предварительное соглашение. Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью редко проходит за один день, обычно подготовка занимает время. Закрепить договоренности помогает предварительное соглашение. Если оно было заключено, появляется возможность через суд требовать принудительного заключения.

4

Проведите сделку с участием нотариуса. Это поможет избежать множества проблем в будущем.

Когда нельзя совершить сделку с недвижимостью

Существуют причины, по которым могут наложить запрет на сделки с недвижимостью или признать их недействительными:

1. Долги за коммунальные платежи. ↓

Закон не запрещает продажу квартиры, обремененной долгами. Но за продавцом остается обязанность предупредить покупателя и договориться об условиях оплаты накопившихся счетов. Если собственник попытается скрыть долги, то покупатель получает возможность расторгнуть сделку через суд и вернуть деньги или добиться уменьшения стоимости квартиры. С помощью юридического сопровождения можно быстро решить подобные проблемы.

2. Просрочка по банковским кредитам. ↓

Как правило покупатели недвижимости тщательно проверяют бумаги на квартиру, но часто упускают из виду самого собственника. Если у владельца есть просрочка по кредиту, банк может обратиться в суд и потребовать наложить запрет на продажу квартиры. При сопровождении сделок юристы проверяют всю необходимую информацию, чтобы обеспечить успешное завершение сделки.

3. Отсутствие согласия супруга. ↓

Если речь идет об имуществе, приобретенном в браке, то без нотариально удостоверенного согласия второго супруга передача прав на недвижимость противоречит закону.

4. Судебные процессы. ↓

Суды часто накладывают запрет на регистрационные действия с недвижимостью в целях обеспечительных мер.

5. Процедура банкротства в отношении собственника имущества. ↓

На основании закона «О несостоятельности» суд будет пристально изучать все сделки на сумму более 300 тыс. рублей, совершенные за последние три года. По итогам рассмотрения дела могут возникнуть обстоятельства, которые станут поводом для признания сделки по отчуждению недвижимости недействительной (цена квартиры ниже рыночной, стороны находятся в родстве).

Закон предусматривает и иные обстоятельства, при наличии которых невозможно продать недвижимость или есть риск признания договора недействительным. При сопровождении подобных сделок опытные юристы индивидуально рассматривают каждый случай, помогают обойти все «подводные камни» и заключить соглашение.

Когда не обойтись без юридического сопровождения сделок с недвижимостью ↓

Постоянные изменения в законодательстве и распространение электронного (безбумажного) делопроизводства создают удобное пространство для преступных

действий. Добросовестные участники сделок с недвижимостью нередко становятся жертвами мошенников: покупатель может не получить квартиру в собственность (если договор купли-продажи квартиры признан недействительным), а продавец — лишиться крупной суммы денег.

У пострадавших есть возможность восстановить свои права, но на это потребуется немало времени и нервов. Проще и дешевле заранее позаботиться о сохранности своего имущества и исключить риск мошеннических действий. В таких случаях сопровождение сделок с недвижимостью направлено на обеспечение правовой безопасности при отчуждении или передаче прав на квартиру.

Чтобы избежать негативных последствий для клиентов, мы проводим обширный комплекс действий по юридическому сопровождению сделок с недвижимостью: проверяют историю, правовую чистоту жилья и земельного участка. В обязательном порядке выявляют всех лиц, которые впоследствии могут оспорить правомерность сделки, потребовать выделения доли или обеспечение пожизненного проживания. Чтобы исключить риски нарушения прав третьих лиц при отчуждении имущества, наши юристы изучают следующую информацию:

- Технические характеристики недвижимости;
- Если объектом сделки является квартира — данные о зарегистрированных лицах;
- Документы, подтверждающие наличие обременений (арест, долги, залог, аренда и т.п.);
- Квитанции об оплате коммунальных услуг;
- Подтверждение ПС на квартиру.

При изучении информации важно получить от другой стороны сделки оригиналы бумаг. Это будет гарантией того, что они не задействованы при продаже недвижимости третьим лицам.

Если на этом этапе обнаружится, что купля-продажа совершается одновременно с несколькими лицами, то сделка будет считаться расторгнутой по вине покупателя. В таком случае задаток подлежит возврату в двойном размере с компенсацией убытков в пользу покупателя.

Кроме всего вышеперечисленного юристы могут позаботиться об использовании альтернативных методов оплаты (материнский капитал, ипотека, военный сертификат), об обеспечении безопасности расчетов между сторонами сделки и создать иные условия, необходимые клиенту в рамках закона.

Нужен ли предварительный договор при купле-продаже квартиры

Часто риэлторы настаивают на заключении договора при купле-продаже квартиры, объясняя это необходимостью защитить интересы своего клиента (покупателя или продавца). На практике действительной целью является получение риелтором дополнительных денежных средств под видом аванса или задатка за квартиру.

Чтобы обезопасить себя от недобросовестного посредника и других неприятных последствий, нужно самостоятельно разбираться в особенностях и рисках предварительного соглашения, понимать разницу между авансом и задатком, учитывать основные пункты, которые стоит прописать или обратиться за юридическим сопровождением.

Опытные юристы помогут подготовить документ таким образом, чтобы закрепить выгодные для клиента условия и обезопасить от притязаний третьих лиц на объект сделки. Это актуально, когда из-за высокой стоимости или по другим причинам нет возможности сразу заключить сделку.

Зачем нужен предварительный договор:

- Закрепить стоимость квартиры;
- Установить порядок расчетов (наличный, безналичный, через ячейку в конкретном банке);
- Прописать список бумаг, которые должен предоставить продавец по итогу сделки;
- Сроки передачи документов, проведения расчетов и заключения основного договора.

Чтобы соглашение обладало юридической силой, необходимо обратиться к нотариусу. Важно учесть, что после нотариального удостоверения договор станет обязательным к исполнению для обеих сторон. Поэтому лучше обратиться к юристу для сопровождения сделки и определить цели заключения такого договора, чтобы на случай отказа от соглашения по Вашей инициативе не оказаться в обременительной позиции.

Если случилось так, что предварительный договор привел к невыгодным условиям, опытные юристы помогут обосновать законность отказа от заключения договора и избежать ответственности. Но гораздо проще заранее грамотно составить предварительное соглашение, чтобы предусмотреть для себя лазейку на случай непредвиденных обстоятельств.

ЮК «ПРИОРИТЕТ» предоставляет профессиональное сопровождение сделок с недвижимостью.

Что делаем мы

1. Проводим экспертизу документов, подтверждающих ПС на объект недвижимости;
2. Собираем необходимые документы;
3. Составляем договор по отчуждению/приобретению недвижимости;
4. Готовим документацию необходимую для официальной регистрации ПС на недвижимость;

5. Полностью сопровождаем сделку: от тщательной проверки ПС на недвижимость, помощи при закладке денег в ячейку банка и до оформления и получения подтверждающих документов.

Что нужно от клиента

1. Сканы документов, подтверждающих ПС;
2. Если собственность приобретена в браке, то при ее отчуждении требуется нотариальное согласие другого супруга.
3. Доверенность на представление Ваших интересов юристами компании «ПРИОРИТЕТ»;
4. Чек об оплате госпошлины за регистрацию права.

Результат

1. Можете быть уверены, что приобретаемая Вами недвижимость не обременена притязаниями третьих лиц.
2. Вы получаете на руки полный пакет, оформленных правовых документов по проведенной сделке с недвижимостью.

Все сделки с недвижимостью от купли-продажи и аренды до дарения и наследования требуют обязательного оформления ПС.

Без государственной регистрации недвижимого имущества невозможно установить законное ПС, которое подлежит отчуждению только по решению суда.

Государственная регистрация является официальным актом признания государством возникновения и передачи прав на недвижимость в соответствии с российским законодательством.

Процедура регистрации сделок с недвижимым имуществом регулируется ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Преимущества сотрудничества с ЮК «ПРИОРИТЕТ» при сопровождении сделок с недвижимостью

Не ставим услугу «на поток». Подробно изучаем каждый проект наших клиентов и обеспечиваем индивидуальный подход в сопровождении сделок с недвижимостью.

Мы не «риелторы». У нас нет задачи любыми способами смотивировать Вас на заключение сделки с собственностью, мы сопровождаем клиентов при любых последствиях сделки.

Опыт работы в Росреестре, что позволяет нашим юристам оперативно находить достоверную информацию для клиентов и без ошибок оформлять сделки.

Проверяем достоверность предоставляемых документов и законность предстоящей сделки.