

Стоит ли обращаться к экспертам при оформлении документов на недвижимость?

Для того что бы ответить на поставленный вопрос, давайте порассуждаем логически:

Сделки с недвижимостью — это уникальное переплетение различных подотраслей гражданского права. В них сочетаются земельное, жилищное, налоговое, наследственное и другие «виды» прав.

Вероятность того, что вы сталкивались в своей жизни с покупкой, или продажей, хотя бы квартиры, невысока. А даже если и сталкивались, то вряд ли ваша будущая сделка будет похожа на прошлую: правила оформления документов постоянно меняются, недобросовестные продавцы и покупатели придумывают все новые способы обмана и, наконец, ваша роль в новой сделке тоже может быть отличной той, что была в прошлый раз.

Для того чтобы разобраться во всех хитросплетениях на рынке недвижимости и вытекающих из него сделках, нужно иметь профильное образование, с десяток, а лучше с пару десятков сделок за спиной, высшую степень педантичности и внимательности. Вы уверены, что обладаете всеми этими навыками и качествами?

Тогда попробуйте расшифровать все эти аббревиатуры: ЖКУ, ЕЖД, ДДУ, МФЦ, ЕАНСБ, ЕГРН, БТИ. В работе риэлтора эти сокращения рутинны и встречаются ежедневно, а как часто вы их видите и удалось ли вам без ошибок решить этот «ребус»? Едва ли, но в этом нет ничего постыдного, просто каждый должен заниматься своим делом: строитель — строить, инженер — проектировать, а риэлтор — оформлять документы.

Неточности при заключении договора, недостаточный пакет документов и другие ошибки могут привести в лучшем случае к испорченному настроению. В худшем — к потере имущества, денег, или даже здоровья.

На поставленный вопрос уверенно отвечаем:

Обращаться к риэлторам — стоит, вне зависимости от того, покупаете вы квартиру для частного использования, или коммерческое помещение в качестве инвестиций. Только эксперты знают обо всех нюансах совершения сделок по продаже и покупке недвижимого имущества, и только они уберегут вас от возможных разборок с контрагентом.

Какие подводные камни могут ожидать при оформлении документов?

По данным ИП Кашкоровой Анастасии Александровны, в суде оспариваются до 10% от всех сделок с недвижимым имуществом в России. В Сочи и Краснодаре, этот показатель может и вовсе достигать 15%.

Получается, что, как минимум, каждая 10 сделка становится предметом спора между покупателем и продавцом. Статистика удручающая и среди самых распространённых причин обращения в суд можно выделить следующие:

- оспаривание прав собственности на объект;
- неправильное понимание и применение закона;
- незаконченная регистрация недвижимости в Росреестре;
- долевое строительство;
- ошибки, допущенные в процессе приватизации.

Приведенный список даже близко нельзя считать законченным, потому как нюансов при совершении сделки может быть бесконечное количество: от неправильного заполнения договора, или ошибки в нем, до просрочки одного из важных документов хотя бы на сутки.

Если вы не хотите пополнить список жертв, обращайтесь к риэлтору с богатым опытом работы в сфере недвижимости и жилищного права — Анастасии Кашкаровой.

Какие документы самые важные?

Конечно, заставить вас принять верное решение — обратится к экспертам за помощью в составлении и проверке документов — мы не можем. Однако в наших силах, по крайней мере, предоставить список всех важных документов, которые обязательно нужно составить и проверить при совершении любой сделки с недвижимым имуществом:

- Правоподтверждающие документы: выписка из ЕГРН, свидетельство о регистрации права;
- Документы-основания: договор передачи, свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи, дарственная, или ДДУ и акт приемки. Последнее — для «новостроек».

Список можно пополнить проверкой следующих документов, имеющих вторичную важность:

- Справка об отсутствии задолженности за ЖКУ;
- Выписка из домовой книги;
- Формы 9 и 12;
- Документы из БТИ;
- Справка о погашении ипотеки, если речь идет об ипотечной квартире, очевидно;
- Также для покупателя важно увидеть паспорт продавца и его справки из психоневрологического и наркологического диспансеров.

На сколько это возможно, мы выделили самые важные документы в первом списке, но помните: проблемы могут возникнуть и при отсутствии любого документа и из второго списка.

Что делать, чтобы минимизировать риски?

Отчасти ответ на этот вопрос мы уже дали, но для уверенности стоит повторить: обратитесь к эксперту — это лучшее, что вы можете сделать, чтобы уберечь себя от ошибок, потери денег, нервов, здоровья, или объекта недвижимости, если вы выступаете в роли продавца.

Риэлтор Анастасия Кашкарова — это эксперт, который поможет в оформлении любых типов документов. В ее биографии невероятное количество заключенных договоров, успешно закрытых сделок и, конечно, отзывов от довольных и благодарных клиентов.