

Приобретение недвижимости. Что следует выяснить перед подписанием договора?

Существует множество важных моментов, упустив которые можно навсегда попрощаться с мечтой о личной жилплощади. Причем необходимость их учесть возникает именно в процессе подготовки и совершения сделки купли или продажи недвижимости.

История объекта недвижимости.

Необходимо досконально изучить историю каждого объекта недвижимости по его бывшим и настоящим собственникам. Следует в подробностях знать о том, кто именно был ранее зарегистрирован на данной жилплощади, выставленной на продажу либо участвующей в обмене. Не стоит сбрасывать со счетов сведения о том, в каких именно условиях проживают в данный момент люди, выписавшиеся из квартиры. Столько же внимания стоит уделить и раскопке информации обо всех умерших, являвшихся ранее собственниками квартиры либо проживавших в ней.

Документы на объект сделки.

Одним из наиболее важных пунктов гарантии успешного завершения сделки купли-продажи, является подлинность всех имеющихся документов, необходимых в процессе вышеозначенного мероприятия. Это касается как паспортов лиц, принимающих участие в сделке, так и правоустанавливающих документов из РЭУ, БТИ, налоговой и т.п. Причем, не должны вызывать никаких сомнений в своей подлинности как имеющиеся документы, так и те, что были использованы в уже совершенных ранее сделках с данной недвижимостью.

Банковские операции и налоговые обязательства.

Не стоит забывать о том, что немаловажным фактором успешного завершения сделки

является полная осведомленность о работе с банковскими счетами, об алгоритме производимых расчетов, а также о возможности снижения налогового бремени без отступления за рамки закона.

Отсутствие проблем с органами правопорядка.

Совершая сделку с недвижимостью, необходимо удостовериться, что человек, получающий задаток, абсолютно безгрешен в юридическом плане и является именно тем лицом, за которое себя выдает. У покупателя недвижимости должна быть уверенность в том, что продавец не исчезнет вместе с деньгами по прошествии получаса с момента совершения сделки. Немаловажным пунктом при этом является отсутствие проблем с органами правопорядка и у самих лиц, проживающих в данной квартире. Нежелательно также, чтобы они состояли на диспансерном учете в психоневрологическом или наркологическом заведении.

Соблюдение прав несовершеннолетних и других категорий граждан.

Важнейшим пунктом проверки при совершении сделок с недвижимостью является соблюдение прав лиц, не достигших совершеннолетия. Иными словами, в случае наличия подобных лиц, следует перепроверить законность получения всех необходимых разрешений на продажу недвижимости, выданных органами опеки и попечительства. Обязательно необходимо убедиться в том, что из данной квартиры не выбывали граждане в места лишения свободы, армию, интернат, другой город или за границу. Не должно быть никаких исключений при получении необходимых согласий на совершение сделки от лиц, зарегистрированных в данной квартире.

Перепланировка, реконструкция, снос и другие неприятности.

Залогом успеха совершаемой сделки является перепроверка всевозможных сведений о квартире, касающихся проводимых перепланировок, а также возможных в дальнейшем реконструкций или сноса. Следует убедиться, что коммуникации здания в полном порядке, а поэтому ему ничего не угрожает. Обязательно надо удостовериться в том, что после совершения сделки квартира останется в неизменном виде, включая сантехнику, газовую печь, оконные и дверные конструкции, полы и т.п.

Как правило, серьезные агентства недвижимости учитывают каждый пункт из вышеперечисленных, поскольку только так можно добиться положительного результата. Совершенно не важно, сколько именно жилых объектов принимают участие в цепи проводимых сделок. Проверить следует абсолютно каждый!