****

**Уверенность в собственности: как убедиться в чистоте сделки**

Проверка юридической чистоты сделки имеет целью выявить признаки юридических пороков в ранее проведенных сделках и в текущей сделке  – для покупки недвижимости на вторичном рынке. При покупке квартиры в новостройке  — проверка юридической чистоты квартиры, это подготовка текущей сделки, и проверка законности строительства, поскольку нарушения на этапе строительства могут привести в будущем к возникновению сложностей при регистрации собственности на квартиру. Поскольку квартиру в новостройке покупают либо у застройщика, либо у дольщика — через договор уступки, соответственно проверка юридической чистоты проводится в отношении договора ДДУ, договора уступки, в отношении застройщика, в отношении дольщика.

Единственный способ покупателя обезопасить себя при покупке недвижимости — проверка юридической чистоты объекта недвижимости до покупки.

В существовании права собственности Продавца на объект недвижимости убеждаемся по выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Для покупателя так же доступна выписка из ЕГРН о переходах права. Если объект недвижимости часто переходил из рук в руки,  это повод для покупателя задуматься. Возможно, придется перепроверить законность этих сделок.

Продавец должен предоставить покупателю документы на объекты недвижимости, являющиеся предметом сделки. Само наличие таких документов, свидетельствует о том, что продавец – собственник.

Первое, что изучаем — документы, на основании которых возникло право собственности. Это может быть договор купли-продажи,  дарения, свидетельство о праве на наследство, ДДУ - договор долевого участия,  договор мены, договор приватизации, решение суда.

Проверяем на признаки подделок, подчисток, исправлений и т.п.  В настоящее время не исключены подделки любых документов.

Далее – выясняем, все ли условия договора выполнены вашим продавцом, когда он покупал объект недвижимости. Отдельно ищем условия договора (поводы) для его расторжения, признания недействительным или для оспаривания договора в суде.

Квартира, жилой дом должны соответствовать техническим учетным документам. Документы позволят убедиться в отсутствии незаконных перепланировок.

Необходимо установить личность продавца. Покупателю нужно обратить особое внимание, если продажа происходит по доверенности, необходимо проверить подлинность документа.

При определенных обстоятельствах права на квартиру, жилой дом имеют иные лица, помимо собственников. Основное – право на проживание.

По закону, в РФ имущество супругов, приобретенное в браке – их совместная собственность, независимо на кого из супругов оно оформлено. Продажа такого имущества законна, только с согласия второго супруга. Оформляется в нотариальной форме.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай