

Як перевірити документи під час купівлі квартири на вторинному ринку?

Захист прав українців – основне завдання Міністерства юстиції України. Столична юстиція, як територіальний орган, консультує щодо того, як уберегти себе від дій шахраїв під час купівлі житла. При купівлі квартири на вторинному ринку треба бути дуже уважним, тому що вторинна нерухомість має свою історію, в якій бувають темні сторінки. Серед них арешти, судові спори, незаконні перепланування та прописані родичі. Які ж ризики можуть бути під час купівлі квартири та як купити нерухомість безпечно?

Нажаль, відповідно до статистики, кожна 10 угода з купівлі–продажу нерухомості є сумнівна або шахрайська.

Якщо учасники угоди готують договір, не звертаючись в агентство нерухомості, документи продавця змушений перевіряти покупець. Принциповою умовою оформлення договору купівлі–продажу є пред’явлення продавцем оригіналів документів. Необхідно поглянути на ці документи й переконатися, що на них відсутні сліди стирань та інших фальсифікацій.

Основний перелік документів:

- свідоцтво про право власності або витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав);
- технічна документація на житло (технічний паспорт);
- паспорти власників та покупців;
- ідентифікаційні номери власників і покупців;
- якщо покупець одружений, то свідоцтво про шлюб і нотаріальна згода другого з подружжя;
- якщо власником є неповнолітня дитина, то рішення органу опіки і піклування про дозвіл на продаж, свідоцтво про народження.
- довідка з ЖЕКу або виконавчого органу сільради (в даній довідці вказуються зареєстровані у квартирі особи. Якщо за адресою зареєстрований неповнолітній – нотаріус таку угоду не посвідчить);
- експертна грошова оцінка нерухомого майна.

Проте цей перелік не є вичерпним. В залежності від виду майна він може змінюватись.

Слід звернути увагу на те, що в деяких випадках продавець квартири діє за дорученням. Тому виникає необхідність перевірити його достовірність, а ще краще зустрітись зі справжнім власником і упевнитися, що він дійсно збирається продавати квартиру та оцінити його психічний та психологічний стан.

Щоб уникнути шахрайства під час купівлі квартири, необхідно отримати інформаційну довідку з Державного реєстру прав.

Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 визначено умови, підстави та процедуру надання інформації з Державного реєстру прав.

Завдяки таким даним майбутній покупець може дізнатися наступну інформацію, а саме: відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження щодо об’єкта нерухомого майна, наявні в ньому, а також відомості з Реєстру

прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав (реєстри, які функціонували до 2013 року), або відомості про відсутність зареєстрованих речових прав, їх обтяжень щодо такого об'єкта нерухомого майна.

Для того, щоб незаконно продати «проблемну» квартиру іноді її попередньо кілька разів перепродують спільникам. Отже, якщо квартира, яка Вам сподобалася, була придбана менше ніж півроку тому – це дуже серйозна причина задуматися про ризикованість її придбання.

У зв'язку з цим, бажано отримати «деталізовану» інформацію з Державного реєстру прав, яка може містити відомості про виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав, обтяження таких прав, а також про внесені зміни до відповідного запису Державного реєстру прав та реєстрів у хронологічному порядку. Дана дія дасть змогу покупцю дізнатися «історію» об'єкта нерухомого майна.

Якщо ж виявиться що, наприклад, арешт з квартири був знятий за кілька днів до угоди, то не потрібно поспішати підписувати договір. Скажімо якщо арешт знятий на підставі рішення суду то таке рішення в майбутньому може бути скасовано, а ваш договір визнаний недійсним.

Звичайно, це не всі перевірки, які ви повинні зробити. Якщо ви прийняли рішення діяти самостійно, доведеться виконувати роботу фахівців з нерухомості. Але виявити шахраїв ви зможете досить швидко, якщо будете уважними і перевірите хоча б частину необхідних відомостей. На жаль, навіть самий ретельний підхід до справи не зможе гарантувати вам відсутність проблем у майбутньому.

**В. о. начальника відділу розгляду
звернень та забезпечення діяльності
комісії з питань розгляду скарг у
сфері державної реєстрації Управління
державної реєстрації Головного
територіального управління
юстиції у місті Києві**

О. В. Гриненко

Чуловська Н.М.