

1) Не предоставлена выписка из домовой книги

В случае, если на государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости *не предоставлена выписка из домовой книги*, государственная регистрация перехода права собственности на вышеуказанный объект недвижимости **будет приостановлена** до момента предоставления необходимых документов, либо до получения ответа на запрос регистратора. Срок государственной регистрации может существенно затянуться. В таком случае покупатель несет риск, связанный с увеличением срока государственной регистрации перехода права собственности.

2) Выписка из домовой книги составлена некорректно

В случае, если на момент подготовки документов к сделке купли-продажи объекта недвижимости собственником *представлена выписка из домовой книги, содержащая неточные/неполные сведения, либо в ней неверно указаны/отсутствуют необходимые реквизиты*, государственная регистрация перехода права собственности на вышеуказанный объект недвижимости **будет приостановлена** до момента предоставления необходимых документов или до получения ответа на запрос регистратора. В таком случае покупатель несет риск, связанный с увеличением срока государственной регистрации перехода права собственности.

3) Сделка с незаконной перепланировкой

В случае, если в приобретаемом вами объекте недвижимости произведены самовольные перепланировка и переустройство жилого помещения, то указанный факт может быть выявлен регистрирующим. В таком случае в государственной регистрации перехода права собственности может быть отказано. При этом для дальнейшей регистрации необходимо *либо привести помещение в первоначальное состояние, либо узаконить произведенную перепланировку или переустройство*.

4) Риск о том, что остаток ссудной задолженности по кредиту, процентов, пени, больше стоимости объекта недвижимости

Указанный объект недвижимости обременен зарегистрированным в установленном порядке ограничением — ипотекой. При этом, со слов продавца и из предоставленных продавцом документов, следует, что сумма долга по кредиту перед банком-залогодержателем превышает стоимость объекта.

В случае погашения долга продавцом частично, банк-залогодержатель вправе отказать продавцу в снятии обременения с объекта недвижимости. Совершение сделки купли-продажи объекта недвижимости до момента прекращения ипотеки, может повлечь неблагоприятные последствия, в частности отказ от регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, либо обращение взыскания третьих лиц (в том числе банка-залогодержателя) на приобретаемый объект недвижимости, находящийся в залоге.

5) Не представлены документы, свидетельствующие об отсутствии долгов за капитальный ремонт жилья

Согласно п.3 ст.158 Жилищного кодекса РФ: «Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

6) Продавцом объекта недвижимости не предоставлены доказательства отсутствия долга по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома

В случае наличия задолженности за капитальный ремонт, такой долг после приобретения объекта недвижимости переходит к покупателю.

7) Нет возможности определить семейное положение продавца на момент приобретения объекта

На момент совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости из предоставленных продавцом документов нет возможности установить факт наличия у продавца супруга, который может претендовать на покупаемый объект недвижимости.

Таким образом, если объект недвижимости приобретался в браке, то для регистрации сделки купли-продажи в УФСГРКК по НСО, необходимо нотариальное согласие от супруга продавца. В случае отсутствия данного согласия, регистрация сделки и перехода права могут быть приостановлены, и впоследствии сделка купли-продажи объекта недвижимости *будет зарегистрирована как оспоримая.*

8) Без согласия на продажу и покупку

Согласно статьям 34 и 35 Семейного кодекса РФ, для регистрации сделок с недвижимостью необходимо нотариально заверенное согласие супруга. Если такого согласия нет, регистрация перехода права может быть приостановлена, и впоследствии сделка купли-продажи объекта недвижимости будет зарегистрирована как оспоримая.

9) Сделка с зарегистрированным собственником

Если на момент совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости на регистрационном учете состоит собственник объекта (продавец), то такое он **сохраняет право пользования и проживания** в объекте недвижимости до момента снятия его с регистрационного учета добровольно либо на основании решения суда.

10) Сделка с зарегистрированными 3-ми лицами

Если на момент совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости на регистрационном учете состоит какое-либо третье лицо, **за ним сохраняется право пользования и проживания** в объекте недвижимости до момента снятия его с регистрационного учета добровольно либо на основании решения суда.

11) Не предоставлена выписка из домовой книги

Если на момент подготовки документов к сделке купли-продажи собственником (продавцом) не предоставлена выписка из домовой книги, то государственная регистрация перехода права на объект недвижимости будет приостановлена.

Если собственник их не предоставит выписку вообще, то в государственной регистрации сделки купли-продажи объекта недвижимости может быть отказано.

В указанном случае, покупатель понесет издержки, связанные с государственной регистрацией сделки купли-продажи объекта недвижимости, оплатой услуг агентства и прочие расходы, связанные с совершением сделки без приобретения объекта недвижимости.

12) Выписка из домовой книги составлена некорректно

Если на момент подготовки документов к сделке купли-продажи объекта недвижимости собственником представлена выписка из домовой книги, содержащая неточные/неполные сведения, либо в ней неверно указаны/отсутствуют необходимые реквизиты, то государственная регистрация сделки и перехода прав недвижимости будет приостановлена до момента предоставления необходимых документов. В случае их непредставления, в государственной регистрации может быть отказано.

В этом случае, покупатель понесет издержки, связанные с государственной регистрацией сделки купли-продажи объекта недвижимости, оплатой услуг агентства и прочие расходы, связанные с совершением сделки без приобретения объекта недвижимости.

13) Риск о непредставлении развернутой выписки со всем перечнем прописанных/выписанных лиц и нотариальных отказов от приватизации квартиры

Если на момент подготовки документов к сделке купли-продажи, продавцом не предоставлена развернутая выписка из домовой книги и нотариальные отказы от приватизации (копии, заверенные в Городском Жилищном Агентстве по приватизации жилья) всех членов семьи, которые имели право на приватизацию, то у агентства нет возможности определить круг лиц, чьи права были ущемлены, либо нарушены в связи с приватизацией объекта недвижимости.

В случае, если будут выставлены требования о восстановлении нарушенных прав, сделка может быть признана недействительной в силу её ничтожности, как не соответствующая требованиям закона (в частности, закону «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 04.07 1991 г. № 1541-41).

14) Продажа по доверенности

Если за собственника действует доверенное лицо, с полномочиями по распоряжению объектом недвижимости, в том числе его продаже, подписанию всех необходимых документов и получению всех денег, это несёт риск.

Согласно ст. 188 ГК РФ, действие доверенности может быть прекращено досрочно из-за:

- Отмены доверенности лицом, выдавшим её
- Отказа от неё лица, которому выдана доверенность
- Смерти гражданина, выдавшего доверенность
- Признание собственника недееспособным, ограниченно недееспособным или безвестно отсутствующим

В случае прекращения действия доверенности до внесения записи в Единый государственный реестр о переходе права собственности по договору купли-продажи объекта недвижимости к покупателю, действительность сделки и право собственности будут оспоримы.

15) Сделка с незаконной перепланировкой

Если в приобретаемом объекте недвижимости произведены самовольные перепланировка и переустройство жилого помещения, то в дальнейшем самовольно произведенные перепланировку и переустройство покупателю необходимо будет согласовывать в установленном законом РФ порядке.

16) Сделка со старыми техническими документами

Если объектом сделки купли-продажи является недвижимое имущество, не прошедшее плановую техническую инвентаризацию, то агентство не несёт ответственности за это и последствия, связанные с возможным обнаружением самовольно выполненного переустройства, перепланировки, реконструкции объекта недвижимости или самовольного строительства. В дальнейшем самовольно произведенные перепланировку и переустройство покупателю необходимо будет согласовывать в установленном законом порядке.

17) Отсутствуют технические документы

Если на момент совершения сделки купли-продажи собственником не предоставлены технические документы, свидетельствующие о прохождении приобретаемого объекта недвижимости плановой технической инвентаризации, то становится **невозможно выявить** самовольно выполненное переустройство, перепланировку, реконструкцию объекта недвижимости или самовольного строительства.

В дальнейшем самовольно произведенные перепланировку и переустройство покупателю необходимо будет согласовывать в установленном законом порядке.

18) Остаток ссудной задолженности по кредиту, процентов, пени, больше стоимости объекта недвижимости

Если объект недвижимости обременён ипотекой, при этом со слов продавца и из предоставленных продавцом документов следует, что сумма долга по кредиту перед банком-залогодержателем превышает стоимость объекта, тогда, в случае погашения части долга продавцом, банк-залогодержатель в праве отказать продавцу в снятии обременения.

Совершение сделки купли-продажи до момента прекращения ипотеки, может повлечь неблагоприятные последствия, в частности отказ от регистрации сделки купли-продажи, либо обращение взыскания третьих лиц (в том числе банка-залогодержателя) на приобретаемый объект недвижимости, находящийся в залоге.

19) Риск об отсутствии информации об использовании средств материнского капитала и не выполнении обязательства деления на доли

Если продавец использовал средства сертификата «Материнский (семейный) капитал» и не исполнил обязательство по отчуждению долей, то сделка купли-продажи объекта недвижимости будет являться ничтожной на основании ст. 168 ГК РФ. Органы власти, проводящие проверки по целевому использованию средств выделяемых по сертификату «Материнский (семейный) капитал», вправе обратиться в суд.

20) Собственник преклонного возраста

Если собственнику уже исполнилось 60 лет, то без заключения медицинской комиссии и результатов освидетельствования данного лица не представляется возможным установить, способно ли оно адекватно оценивать происходящее и может ли принимать участие в совершении имущественных.

В соответствии со ст. 171 ГК РФ, сделки, совершенные гражданином, который не способен адекватно оценивать происходящее и не может принимать участие в совершении имущественных и иных сделок, оценивать их последствия, могут быть признаны недействительными.

21) Не выполнен приказ органов опеки в день сделки

Если объект недвижимости принадлежит по праву общей долевой собственности (в равных долях) продавцу и его несовершеннолетнему ребенку, то для совершения сделок с таким объектом, необходимо разрешение органов опеки и попечительства. В таком случае, в судебном порядке право собственности несовершеннолетнего может быть восстановлено, а сделка признана недействительной.

Агентство не несет ответственности за неисполнение продавцом обязательств по приобретению на имя несовершеннолетнего недвижимого имущества и предоставлению в отдел опеки и попечительства соответствующих документов, установленных приказом администрации, а также за все возможные правовые последствия такого неисполнения.

22) Не надлежащим образом оформлен отказ от права преимущественной покупки комнаты

В соответствии с п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

При этом продавец комнаты обязан в письменной форме известить остальных собственников комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он её продает.

Если остальные собственники откажутся от покупки или не приобретут продаваемую комнату в течение 30 дней с момента получения уведомления, продавец вправе продать свою комнату любому лицу. При продаже комнаты с нарушением преимущественного права покупки другой собственник имеет право в течение 3-х месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В случае несоблюдения требований о преимущественном праве покупки комнаты переход прав собственности на объект недвижимости может быть приостановлен.

23) Не надлежащим образом оформлен отказ от права преимущественной покупки доли

В соответствии со ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей долевой собственности, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Продавец доли обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю стороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он её продаёт. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество в течение 30 дней с момента получения уведомления, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение 3-х месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

24) Ненадлежащим образом оформлены иные документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности

Для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости предоставлен документ, форма (содержание) которого не соответствует установленным требованиям регистрирующего органа, что может привести к приостановке государственной регистрации перехода права

собственности на объект недвижимости до момента устранения выявленных замечаний. В случае их неустранения в государственной регистрации перехода права может быть отказано.

25) Наследство не оформлено как надо

Если право собственности на объект недвижимости приобретено продавцом в браке, а один из супругов умер после развода, но раздела имущества не было, то имущество наследуется пережившим супругом, его родителями и детьми. Если наследство не было оформлено подобающим образом, сделка будет оспорима.

26) Сделка с обременением

Купля-продажа объекта недвижимости до момента прекращения ипотеки, может повлечь неблагоприятные последствия, в частности отказ от регистрации сделки, либо обращение взыскания третьих лиц на приобретаемый объект недвижимости, находящийся в залоге.

27) Нерекомендованный порядок расчетов

Если сделка совершается с применением порядка расчетов, отличного от рекомендованного агентством, то возможен риск невозврата денежных средств покупателя, если переход права собственности на объект недвижимости не состоится и договор купли-продажи не будет заключён.

Рекомендованный порядок расчетов обеспечивает каждой из сторон договора возврат всех средств и гарантирует отсутствие финансовых потерь для участников сделки.

28) Нет данных о полномочиях продавца (юридическое лицо) на совершение сделки

Полномочия продавца на совершение сделки купли-продажи объекта недвижимости в случае, когда продавец является юридическим лицом, подтверждаются протоколом/решением собственников о назначении исполнительного органа (директора, генерального директора, президента и т.п.), учредительными документами юридического лица и выпиской из ЕГРЮЛ, выданной налоговым органом, не более, чем десять дней назад.

В случае, если документы подписываются по доверенности — дополнительно надлежащим образом оформленная доверенность от исполнительного органа юридического лица. Если указанных документов нет, то возникает риск отсутствия реальных полномочий у лица, а сделка будет оспоримой.

29) Нет выписки из лицевого счета и документов, подтверждающих отсутствие задолженности по коммунальным услугам и иным платежам

Если продавцом не представлены документы, подтверждающие отсутствие задолженности по услугам газоснабжения, водоснабжения (горячая вода и стоки,

холодная вода и стоки), связи (телефон, интернет), охранной сигнализации, домофонной связи, кабельного телевидения, антенны и радиоточки, то покупателю придётся самостоятельно защищать свои интересы в спорах с обслуживающими и поставляющими соответствующие услуги организациями.