

6 типов квартир, которые опасно покупать без тщательной проверки

«Свежие» наследственные квартиры

Опасно, если собственник продает квартиру, которая перешла ему по наследству, и он владеет недвижимостью недавно — менее трех лет. Есть вероятность появления других претендентов: например, внебрачных детей умершего или несовершеннолетних детей, которые имеют право на наследство по закону, даже если не включены в завещание.

Продавцы с долгами

Квартиры, которые продают собственники, ведущие судебные процессы по долгам (кредитам или начатым делам о банкротстве), тоже представляют опасность. Если долг превышает 500 тыс. руб., то по закону гражданин может объявить себя банкротом. Если он это сделает в течение трех лет после продажи объекта, имущество может уйти в счет долга, а сделка станет недействительной. Случается, что человек выставляет квартиру за 5 млн руб., а параллельно идет процесс по признанию его банкротом на 2 млн руб.

Квартиры с жильцом, отказавшимся от приватизации

Лучше не покупать квартиру, где зарегистрирован человек, который отказался в свое время от приватизации. Он не участвует в продаже, не получает от нее деньги, но и не снимается с регистрационного учета до сделки. В таких случаях после покупки квартиры право пользования у человека, который отказался от приватизации, остается по умолчанию. Да, от приватизации он отказался, но пользоваться квартирой имеет право пожизненно. Это означает, что новый владелец квартиры никогда не сможет снять жильца с регистрационного учета.

Подаренные квартиры

Если вы купили квартиру, которая была подарена, есть риск «разворота» сделки. Часто дарением прикрывают обычные договоры продажи, которые расторгаются при выяснении факта передачи денег. И даже если это настоящая сделка дарения, даритель всегда может разорвать договор.

Часто продаваемые квартиры

Должно вызвать подозрение несколько последовательных продаж квартиры в течение короткого времени. За такими продажами может скрываться практически любая негативная история.

Квартиры, продаваемые по доверенности

Продажа квартир по доверенности, когда покупатель общается с доверенным лицом, а не самим собственником, весьма рискованна. Дело в том, что владелец может отозвать доверенность, но проверить это сложно. Кроме того, нередко доверенность оформляется подставным лицом. Мошенники получают паспорт собственника, ищут похожего человека, оформляют доверенность — и продают по ней квартиру ничего не подозревающего настоящего владельца. В итоге покупатель может вообще потерять все деньги, если мошенники не будут найдены.

ФФГБУ «ФКП Росреестра» по РСО-Алания