



ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Отвечает магистр права
Роман Аронов

Дорогие читатели! Вы можете **БЕСПЛАТНО** задать вопрос в рубрику "ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ", написав письмо на адрес редакции газеты "ШАНС": г.Кишинев, ул.Пушкина, 22, каб.434., с пометкой "ЮРИСТЫ"

**Здравствуйте, уважаемый
Роман Геннадьевич!**

Наконец, накопил деньги на покупку собственной квартиры. Но переживаю, как бы не натолкнуться на мошенников, желающих поживиться на простоте наших сограждан. Скажите, существуют ли какие-либо общие правила поведения, соблюдение которых могло бы уменьшить риск заключения неудачной сделки.

**Попенко М.,
г. Кишинев**

Как практикующий адвокат могу поделиться с вами некоторыми правилами совершения договора купли-продажи квартиры или дома.

Первое. Необходимо обращать внимание на стоимость продаваемой вам квартиры: если она хотя бы на 20% ниже рыночной, то к сделке стоит отнестись особенно серьезно. Как показывает практика, чтобы быстрее и гарантированнее продать «не чистое» жилье, недобросовестные продавцы снижают его стоимость. Это действует на покупателей просто гипнотически, и многие забывают, что бесплатный сыр бывает только в мышеловке.

Второе. Если от вас скрывают, кто является собственником квартиры, или квартиру предлагают продать по доверенности, это либо предвестник проблемной сделки, от которой необходимо сразу отказаться, либо к указанной сделке стоит опять же подходить с особой, тщательной проверкой. Необходимо проверять подлинность и действительность доверенностей, а также историю квартиры в части предыдущих собственников и их судьбы. Очень часто при отсутствии самого собственника на сделке в последующем выясняется, что данного собственника нет в живых (это, как правило, продажа квартир по поддельным доверенностям), либо собственник является невменяемым, недееспособным, либо ограниченно дееспособным (для выяснения дееспособности продавца всегда рекомендуется получать справки из психоневрологических и наркологических диспансеров). Что касается доверенности, то она может быть отменена лицом в течение нескольких минут, а к чему данное действие может привести? К признанию договора недействительным.

Третье, на что еще следует обратить внимание, это число продаж данной квартиры. Чем больше собственников было у жилья за короткий период времени, тем больше это должно настораживать. Проверить такие данные можно путем изучения вписки из регистра недвижимого имущества (в народе «БТИ»).

Четвёртое. Важно запросить и изучить документы из кадастра самостоятельно, не доверяя этот процесс продавцу. Почему? Если в квартире была осуществлена перепланировка, то, не имея кадастровых документов, вы - покупатель, никогда об этом не узнаете.

