Юридический ликбез

**Как при сделках с недвижимостью не лишиться имущества и денег**

1 марта 2021 года на сайте «Блокнот-Волгоград» была размещена статья «Страшная месть: волгоградка с сыном оказались на улице после покупки квартиры», в которой красочно описана печальная история приобретения гражданкой В. квартиры у недобросовестного продавца, которому были предварительно переведены все деньги за квартиру (1 млн. 600 тыс. рублей) без надлежащей фиксации указанного факта и подписания каких-либо юридических документов. Продавец деньги получил, однако, квартиру продавать передумал. Полученные деньги тоже не вернул. Так семья осталась и без денег, и без жилья.

В статье приводятся слова гражданки В. о том, что стороны «побывали у нотариуса Черновой на улице Борьбы, 7». Правда, не уточняется, по каким вопросам.

Прокомментировать статью и разъяснить, как не оказаться в подобной драматичной ситуации и провести сделку безопасно, чтобы не лишиться имущества и денег, мы попросили **нотариуса Волгограда Елену Чернову**:

– К сожалению, такие истории в наши дни встречаются нередко. Поэтому хочу еще раз обратить внимание граждан на порядок совершения такой серьезной сделки, как приобретение объекта недвижимости.

Любая сделка, направленная на приобретение или продажу недвижимости, должна сопровождаться, прежде всего, наличием согласования между покупателем и продавцом по всем существенным условиям купли-продажи и подписанием единого двустороннего документа – договора купли-продажи, в котором стороны и фиксируют все свои договоренности, а именно:

* указывают объект продажи
* его стоимость
* описывают порядок расчетов между покупателем и продавцом
* порядок передачи недвижимости и иные условия, которые стороны считают существенными.

Конечно, для гарантированной безопасности сделки для обеих сторон можно обратиться и к нотариусу. Несмотря на то, что не все сделки законом устанавливаются как подлежащие обязательному нотариальному удостоверению, обращение к высококвалифицированному юристу – залог правильного разрешения вопроса по существу.

Кроме грамотного оформления согласованной воли сторон и изложения её на бумаге в виде договора купли-продажи, нотариус проводит ряд действий, дающих право не сомневаться в чистоте сделки:

- запрашивает сведения о наличии или отсутствии сведений о признании участников сделки недееспособными или ограниченно дееспособными;

- в обязательном порядке проверяет сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости на предмет наличия или отсутствия ограничений (обременений) в отношении объекта недвижимости. К сожалению, сейчас достаточно часто органы Федеральной службы судебных приставов налагают ограничения на объекты недвижимости в связи с наличием исполнительных производств. И зачастую для продавца существование таких ограничений становится неожиданной неприятной новостью.

Крайне важно быть осмотрительными и осторожными при денежных взаиморасчетах по сделке. При совершении сделки у нотариуса расчет по договору купли-продажи можно произвести путем внесения денежных средств на депозитный счет – в этом случаем деньги будут переданы продавцу только после осуществления регистрации перехода права на недвижимость на имя покупателя. Конечно, стороны могут рассчитаться и наличными, и с использованием счета-эскроу, и с рассрочкой платежа – все эти моменты тоже будут зафиксированы в договоре.

Нотариус обязательно разъяснит сторонам все юридические последствия совершаемых действий, убедится, что сказанное им верно воспринято. Заключенный договор купли-продажи нотариус может сам передать на государственную регистрацию в Единый государственный реестр недвижимости – эта процедура бесплатна и предоставляется по желанию сторон.

Еще раз хочется призвать граждан к правовой сознательности в ходе совершения таких юридически важных действий, как продажа или покупка недвижимости! Обращение к нотариусу, вопреки бытующему мнению – это не так дорого, как говорят. А скупой, как известно, платит дважды. Планируете сделку – посоветуйтесь с нотариусом. Консультация нотариуса по порядку совершения тех или иных нотариальных действий бесплатна. Будьте бдительны, берегите свое имущество и нервы!

Управление Минюста России по Волгоградской области

Нотариальная палата Волгоградской области