Горловский Медиа Портал
09.09.11 17:07



"Горловский Медиа Портал" совместно с компанией "Ваш юрист" продолжает рубрику, которая своевременно и точно даст ответы на любые интересующие вас юридические вопросы. Еженедельно мы будем помогать вам, наши читатели, разрешать по Закону жизненные неурядицы. Совместно со специалистами мы будем подбирать интересные темы для бесед, однако и вы можете стать героями или инициаторами тем, прислав свой вопрос по адресу: mail@0624.com.ua

Данный адрес e-mail защищен от спам-ботов, Вам необходимо включить Javascript для его просмотра.

Те вопросы, которые не требуют обширного, развернутого ответа вы можете задать на специальной странице
сайта и в самое ближайшее время сотрудники компании "Ваш юрист" ответят на них.

**Покупка частного дома. На что нужно обратить внимание?**
На сегодняшний день, при покупке недвижимости покупателю нужно быть на чеку. В данной публикации рассмотрим тему "Покупка частного дома. На что нужно обратить внимание?"

При покупке дома Вы приобретаете и земельный участок, на котором он расположен и в случае незаконного оформления покупки Вы подвергаетесь двойному риску потерять и то и другое. И так на что же нужно обращать внимание в первую очередь:

- правоустанавливающим документом на участок является Государственный акт на землю, подтверждающий право собственности. В этом документе должна быть экспертная оценка земельного участка, описание его месторасположения и другие сведения. Если вы решитесь купить дом без вышеуказанного акта, то окажетесь незастрахованными от самых разнообразных неожиданностей (вплоть до того, что может прийти хозяин земельного участка и потребовать, чтобы Вы освободили его территорию). При изучении акта на землю - обратите внимание на его размеры и целевое назначение земли - эти параметры строго регламентированы законодательством. В соответствии с нормами Земельного кодекса граждане Украины могут иметь право на бесплатную передачу земли в таких количествах: для ведения личного сельского хозяйства, для ведения садоводства, для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных построек и приусадебного участка, для

индивидуального дачного строительства. Если данные, указанные в акте на землю (размер или назначение участка), не соответствуют действительности, договор купли-продажи могут в любой момент признать недействительным;

- убедитесь в том, что жилье, которое Вы собираетесь приобрести, приватизировано. Владелец и все участники приватизации должны дать согласие на отчуждение имущества, а все, кто прописан на данной жилплощади, - должны быть сняты с регистрации до момента совершения сделки. Продавец обязан гарантировать Вам - покупателю, что объект продажи не заложен и не арестован, не подарен и не сдан в аренду (оформляется соответствующими справками, оформляемыми при совершении сделки нотариусом);

- кроме того, обязательным условием любой нотариальной операции является наличие акта о введении дома в эксплуатацию. Именно этот акт подтверждает то, что здание построено надлежащим образом, в соответствии со всеми строительными нормами. Если акт отсутствует - дом юридически не существует, и проведение сделки невозможно;

- обязательно ознакомьтесь с техническим паспортом дома. Технический паспорт выдается управлением земельных ресурсов, и в нем указывается план дома со всеми хозяйственными постройками. Например, Вы выбрали для приобретения шикарный особняк, а в техническом паспорте обозначен «шалаш», знайте - Вам необходимо будет самостоятельно узаконить в соответствующих инстанциях все перепланировки и хозяйственные постройки, на что Вы потратите достаточно времени и денежных средств;

- основная сложность заключается в том, что случаи так называемой «чистой продажи» довольно редки. Обычно недвижимость принадлежит нескольким собственникам или уже имеет свою историю перепродаж. В связи с этим желательно выяснить все сопутствующие нюансы — кто был прописан в доме ранее, как дом достался владельцу, насколько многочисленна его семья и в каких отношениях хозяин находится со своими родственниками. На жилье, после его продажи могут претендовать те лица, чьи интересы каким-то образом не учли — бывшие жены и мужья (если данная недвижимость была приобретена супругами в браке), малолетние и несовершеннолетние дети, а также недееспособные или тяжелобольные родственники и др. Кроме того, могут найтись люди с доказательствами того, что предыдущая сделка была оформлена незаконно. Таким образом, все претенденты в разных обстоятельствах имеют возможность оспорить куплю-продажу в суде;

Пусть изложенные факты Вас не пугают. Учтите все эти нюансы, а лучше - перед совершением сделки обратитесь к специалисту и предоставьте ему все необходимые сведения и документы для проведения аналитики законности и безопасности совершения будущей сделки. Желаем удачной покупки.

**Если Вам необходима более развернутая юридическая консультация по данному вопросу, "ВАШ ЮРИСТ" - ФЛП Безносенко Татьяна Анатольевна и ее партнеры - с удовольствием помогут в решении Ваших проблем по адресу: ул.**

**Интернациональная, 12а, ТОК "Мебельный город" (возле остановки "Кочегарка"), офис 302.**

**Учитывая характер работ, лучше предварительно связаться по тел.: 095-008-01-86, 099-012-66-02.**

**"Горловский Медиа Портал"**