

В каких ситуациях с недвижимостью люди регулярно совершают досадные ошибки

Ошибка №1: никуда оно не денется

Частенько бывает, что наследники не спешат оформлять наследство. Думают, что спешить некуда. Те, кто проживает в доставшейся по наследству недвижимости, например, часто уверены, что им не нужно ничего оформлять на себя – никто же не выгонит. Так и живут годами, в квартире или доме, не оформляя объект недвижимости в собственность.

Нотариусы предупреждают, что такая халатность может выйти боком.

Да, сейчас этот риск сводится к минимуму благодаря запуску единого государственного реестра ЗАГС и возможности оперативной проверки в нем необходимых сведений. Однако исключить риск фальсификации документов полностью невозможно.

Ошибка №2: безграничное доверие

Наши граждане часто выдают доверенность на огромные сроки. Причем, даже тогда, когда это не просто не нужно, а может нести серьезный риск. А еще сознательно расширяют до максимума круг полномочий. Например, доверитель может выдать так называемую "генеральную" доверенность на 5-10-15 лет, и даже больше. Чтобы два раза не платить. А когда доверенность больше не нужна, граждане не считают нужным отменить ее. И очень зря.

Если ваш представитель подвел вас, то не следует ограничиваться простым прекращением отношений с ним. Как знать, какие действия он сможет совершить, злоупотребив выдачей доверенности. Тем более, отменить доверенность можно в любой удобной конторе вне зависимости от того, какой нотариус ее изначально удостоверил.

Ошибка №3: замедленная регистрация

Уже не раз СМИ рассказывали печальные истории людей, которые заключали договоры купли-продажи или дарения в простой письменной форме, а потом по каким-то причинам не направляли документы в регистрирующий орган. В итоге, ситуация становилась очень запутанной. Собственник, который уже вроде как и не собственник – деньги за квартиру получил и, допустим, вдруг умер, а новый обладатель еще не оформил ее на себя. Для наследников собственника становилось неожиданностью то, что причитающееся им по наследству имущество, в общем-то, им не причитается. А дальше – долгие и дорогие судебные разбирательства.

По словам нотариусов, законодательство России, к сожалению, не предусматривает возможности внесения в реестр недвижимости отметки о совершении сделки (намерении или обязательстве в будущем зарегистрировать переход права). Нельзя предсказать и, что произойдет с недвижимостью в случае смерти ее хозяина. Хотя его обязанности по договору и переходят к наследникам, заведомо неизвестно – захотят ли они добровольно их исполнять или придется искать правды в суде.

Ошибка №4: наследство "автоматом"

Когда человек точно знает, кому хочет передать все нажитое имущество, и решает составить завещание, нередко всплывает такой важный момент как обязательные доли в наследстве. Если его не учесть, делить, особенно недвижимость, бывает впоследствии непросто.

Обязательная доля – это право нетрудоспособных ближайших родственников (родители, дети, супруг(-а)), а также нетрудоспособных иждивенцев покойного

унаследовать долю определенной стоимости в наследственном имуществе независимо от воли покойного, выраженной в завещании. Нетрудоспособностью для целей данной нормы закона признается несовершеннолетие, либо достижение пенсионного возраста, либо наличие инвалидности (любой степени и группы), напоминают нотариусы.

Ошибка №5: браки заключаются на небесах

Серьезное заблуждение многих граждан заключается в том, что они не разделяют сожительство и брак. Сожительство окрестили модным термином "гражданский брак", что в корне неверно. Гражданский брак – брак, зарегистрированный в органах записи актов гражданского состояния (ЗАГС). То есть если у вас в паспорте стоит штамп – вы находитесь в гражданском браке. Если нет – вы сожительствуете. Следующее заблуждение, вытекающее из первого, касается имущества. Сожители уверены, что нажитое в "гражданском браке" без проблем делится и наследуется. На самом деле это не так.

Ошибка №6: подарки по поводу и без

Одна из самых популярных среди наших граждан сделок с недвижимостью – дарение. В целях экономии граждане частенько решают оформить ее самостоятельно. Скачивают типовой образец договора, подписывают бумаги за чашечкой чая на кухне и все – дело сделано. А потом нередко происходят неприятные истории. Одаряемый, еще вчера питавший к дарителю самые теплые чувства, внезапно хладнокровно выписывает благодетеля из квартиры и требует немедленно освободить жилплощадь. А даритель, свято веривший, что в благодарность за подарок ему позволят спокойно проживать в родных стенах до самой смерти, не понимает – а разве так можно?

При дарении недвижимости даритель утрачивает все права на подаренное имущество. Хуже того, в договоре дарения он не может предусмотреть каких-либо встречных обязательств от одаряемого, в частности, предоставление квартиры в пользование дарителю или сохранение за дарителем права пожизненного проживания в квартире.

ФФГБУ «ФКП Росреестра» по РСО-Алания.