

Сделки с недвижимостью- т. 8(846) 990-91-53

Все гражданские сделки в Самаре, совершаемые с недвижимостью, считаются полноценными, когда зарегистрированы они в государственных учреждениях по фиксации таких сделок. Государственные службы, заносят соответствующую единую запись в общегосударственный реестр.

Все сделки с недвижимостью в Самаре делятся на многосторонние, односторонние и двусторонние. Операции с недвижимостью происходят исключительно в этих случаях:

- У продавца имеются все необходимые документы и права в собственность, с записью в государственных учреждениях;
- Сделка с недвижимостью не противоречит закону;
- Соблюдение нотариального сопровождения и контроля операции в форме письменной или другой, в зависимости от сделки;
- Все стороны данной операции по собственному волеизъявлению и в полном понимании участвующих в ней;
- Полная регистрация в государственных органах.

Сделка с недвижимостью считается недействительной, если не соблюден хотя бы один пункт.

Когда сделка признается недействительной, все стороны возвращают друг другу все ранее произведенные платежные финансовые средства или другие платежи.

Сделка с недвижимостью в Самаре, в случае признания незаконной или недействительной, не влечет или к административной ответственности или к уголовной лиц, участвующих в ней, за исключением некоторых, которые повлекли за собой серьезные последствия, и в случае, когда сделка заведомо была недействительной.

Встречаются случаи, когда собственники после уже состоявшейся сделки понимают, что их права были нарушены. В этом случае они могут требовать признание договора купли-продажи недействительным.

Закон РФ предусматривает достаточно широкий спектр причин, по которым сделка признается ничтожной, т. е. недействительной. Рассмотрим наиболее распространённые случаи:

1. Признание сделки недействительной, в том случае, когда существенно изменились

обстоятельства.

Договор купли-продажи подлежит расторжению по инициативе покупателя, если условия сделки, на которые опирались стороны, существенно изменились. В качестве примера: продавец гарантирует, что жилплощадь не имеет никаких обременений. Однако после заключения сделки в неё законным образом вселяется и получает право регистрации, человек, освободившийся из мест лишения свободы. Подобная ситуация крайне неприемлема для нового собственника.

2. Соккрытие сделки купли-продажи от собственника квартиры.

Если в момент заключения сделки собственник находился в состоянии, в котором он не мог отвечать за свои действия (наркотическое или алкогольное опьянение, преклонный возраст, заболевания), то сделка признается ничтожной.

3. Обман или введение в заблуждение любой из сторон договора.

Мошеннические действия приходится доказывать в судебном порядке. Однако если это удаётся, то сделка признается недействительной.

На признание сделок по купле-продаже недействительными существует срок исковой давности, он равен трём годам. При наличии уважительных причин, по решению суда его могут продлить.

Директор [" Агентства недвижимости "Анкор "](#)-Чаркин Егор Владимирович