

ПОРЯДОК РАБОТЫ



Вы сообщаете нам адрес объекта недвижимости (кадастровый номер - при наличии), а также, по вашему желанию, контакты представителя продавца для оперативного взаимодействия.

После обсуждения условий сотрудничества мы направляем вам договор и форму доверенности.



Закключаем договор (можно дистанционно).

Как правило, мы в начале проводим экспресс-проверку объекта недвижимости для исключения явных рисков. После успешной экспресс-проверки покупатель вносит аванс и продавец предоставляет документы для комплексной проверки.



При внесении аванса мы оказываем консультационную поддержку, проверяем или готовим соглашение об авансе (дополнительно можно заказать выезд юриста)

После экспресс-проверки мы направляем продавцу или вам список документов, необходимых нам для проверки недвижимости (в зависимости от истории недвижимости). Одновременно мы запрашиваем необходимые сведения из независимых источников (в зависимости от заказанных проверок).



После получения документов и сведений юрист осуществляет правовую проверку Объекта недвижимости и готовит заключение по ее результату с рекомендациями.

Юрист направляет вам указанное заключение и обсуждает его с вами.



При принятии вами решения о заключении сделки юрист осуществляет подготовку документов для сделки или проверяет документы, подготовленные продавцом.

Юрист организует осуществление расчетов по сделке и присутствует при подписании сделки и иных документов.



Юрист организует регистрацию переход права собственности на недвижимость и передает Вам документы, подтверждающие совершение сделки.

ПОЧЕМУ МЫ?



Работаем с 2010 года, за время работы мы накопили огромный опыт и приобрели деловые связи.



Богатое портфолио проведенных сделок с недвижимостью (прямых, ипотечных, альтернативных), а также выигранных споров в сфере долевого строительства (размещено на нашем сайте).



Более 100 отзывов клиентов в Интернете.



Гарантия результата

Мы уверены в качестве оказываемых услуг, поэтому оплата наших услуг напрямую зависит от результата работы (гарантия закреплена в договоре). Кроме того, мы предоставляем 10-летнюю гарантию качества услуг: при оспаривании сделки в течение 10 лет с даты ее совершения мы бесплатно защитим Клиента в суде.



Комплексная проверка (мы не ограничиваемся проверкой только одной сделки, мы проверяем всю историю операций с недвижимостью, при проверке мы используем не только сведения из открытых источников, но и закрытую информацию, которая помогает выявить ряд скрытых рисков).



Прозрачность в работе, строгое соблюдение сроков и своевременное информирование

Юрист сообщает вам о ходе работы по вашему делу. Также всем клиентам предоставляется доступ в личный кабинет на сайте, где можно узнать информацию об оказании услуг в режиме онлайн (что сделано, что запланировано, сроки завершения).



Современный сервис

Онлайн заказ услуг, нотариус без очереди, курьерская доставка документов, широкий выбор способов оплаты услуг и удобный график работы.



ДВИТЕКС®
юридическая фирма

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПОКУПКИ ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



г. Москва, пер. 1-й Голутвинский, дом 3-5, стр. 1,
1 этаж



+7 (495) 223-48-91



+7 (985) 424-40-41



www.dvitex.ru

Для большинства физических и юридических лиц недвижимость является существенным капиталовложением, поэтому минимизация рисков до заключения сделки представляется рациональным и естественным шагом любого её участника.

Залог успешных операций с недвижимостью заключается в получении своевременной помощи юристов, которые смогут предвосхитить и свести к минимуму возможные риски, рекомендовать оптимальные решения проблемных моментов, возникающих при заключении и исполнении сделки.

Юридическая фирма "Двитекс" имеет богатый опыт сопровождения сделок с недвижимостью (как на стороне покупателя, так и на стороне продавца), поэтому может предложить весь спектр услуг, необходимых для совершения безопасных с правовой точки зрения сделок.

Мы сопровождаем сделки как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью, а также сделки с земельными участками и загородной недвижимостью. Работаем по всей России: проверим юридическую чистоту вашей будущей сделки с недвижимостью в любой точке России и при необходимости сопроводим сделку дистанционно.

Одной из сфер деятельности нашей компании является защита Клиентов в судебных спорах в сфере недвижимости, в связи с чем мы обладаем обширными практическими знаниями оспаривания сделок с недвижимостью, что позволяет нам выявлять скрытые риски сделок.

С КАКИМИ РИСКАМИ ВЫ МОЖЕТЕ СТОЛКНУТЬСЯ?

- 1 Признание сделки недействительной**
Например, продавец приобрел квартиру за счет средств материнского капитала, не оформил долю ребенка в праве собственности и не сообщил об этом покупателю. Покупая квартиру с таким "котом в мешке", покупатель рискует, так как сделку с квартирой может оспорить Пенсионный фонд РФ.
- 2 Отсутствие прав на объект**
Если права на объект ограничены или обременены, то сделка не состоится.
- 3 Неполучение необходимых согласий на сделку**
При покупке недвижимости, являющейся совместно нажитым имуществом, без нотариально удостоверенного согласия супруга продавца покупатель рискует, так как сделку может оспорить супруг продавца, в том числе бывший.
- 4 Самовольное строительство**
Если постройка возводится с нарушением правил, то она подлежит сносу.
- 5 Неуполномоченный подписант**
Если лицо, подписывающее сделку, не имеет полномочий на совершение такой сделки, то в ряде случаев такая сделка может быть оспорена.
- 6 Несостоятельный продавец**
Если продавец будет признан банкротом, то в ряде случаев сделка с недвижимостью может быть оспорена.
- 7 Недееспособный продавец**
Если продавец является недееспособным или ограниченно дееспособным, то при несоблюдении некоторых правил сделка может быть оспорена.
- 8 Скрытые жильцы квартиры**
Лица, отказавшиеся от приватизации, имеют право пожизненного проживания в квартире, выселить их из квартиры, даже через суд, крайне трудно.
- 9 Нарушение требований к порядку совершения сделки**
Нарушение правила о преимущественной покупке в ряде случаев может повлечь недействительность сделки.

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПОКУПКИ ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

При комплексном сопровождении покупки вторичной недвижимости мы отстаиваем интересы Клиента на всех этапах сделки.

Сделка с недвижимостью для многих покупателей не столько приятный, сколько волнительный момент. При заказе наших услуг по комплексному сопровождению сделки вы можете не беспокоиться о безопасности сделки и организационных вопросах.

Нами могут быть выполнены как все работы в комплексе, так и отдельные виды работ из указанных далее, в соответствии с пакетами услуг. При переходе на более дорогой пакет услуг оплачивается только разница в стоимости. При заказе комплексного юридического сопровождения сделки оплата наших услуг разбивается на 2 этапа: проверка недвижимости и сопровождение сделки. Если при проверке будут выявлены серьезные риски покупки и вы решите отказаться от сделки, вам не нужно оплачивать второй этап.

Стоимость и иную информацию о пакетах услуг по юридическому сопровождению сделки с недвижимостью вы можете узнать на нашем сайте www.dvitex.ru, а также у наших специалистов по телефону +7 (495) 223-48-91 или по электронной почте: zakaz@dvitex.ru.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ НАШЕЙ РАБОТЫ

1 ПРОВЕРКА "ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ" НЕДВИЖИМОСТИ

≈ 5 дней

Проверка юридической чистоты недвижимости проводится для того чтобы оценить правомерность владения объектом недвижимости, выявить и оценить права и притязания третьих лиц на объект недвижимости, а также риск утраты права собственности на объект недвижимости, проверить полномочия у лица, совершающего сделку по отчуждению, наличие одобрения/согласия третьих лиц при необходимости, выявить и оценить иные риски покупки.

Мы проверяем объект на основании полученных нами документов из независимых источников и документов, представленных продавцом по нашему запросу.

Базовая проверка объекта недвижимости нашими юристами включает в себя:

- + проверку надежности и деловой репутации продавца**
Проверка финансовой надежности продавца, отсутствия признаков банкротства позволит сделать вывод о финансовой стабильности и надежности продавца. Если продавец находится в тяжелом финансовом положении, то необходимо проявить особую осторожность при совершении сделки, уделить пристальное внимание всем деталям сделки, а в ряде случаев от такой сделки стоит отказаться из-за высокого риска оспаривания сделки кредиторами.

В рамках базовой проверки мы проверяем наличие судебных споров, стороной которых является продавец или супруг (-а) продавца, исполнительных производств в отношении продавца или супруга (-и) продавца, заявлений о признании банкротом, намерений признать банкротом или возбужденных дел о банкротстве продавца или супруга (-и) продавца.

- + проверку текущего статуса объекта недвижимости**
Данная проверка включает в себя проверку наличия права собственности у продавца, отсутствия ограничений, обременений права собственности продавца, иных прав третьих лиц в отношении объекта недвижимости, отсутствия приобретаемого объекта (здания, в котором объект расположен) в перечне объектов, подлежащих сносу. В отношении жилого помещения дополнительно мы проверяем также наличие зарегистрированных лиц, имеющих право проживания (при этом мы получаем также архивные сведения о всех зарегистрированных ранее лицах). Для земельных участков мы дополнительно проверяем наличие природоохранных ограничений.

Также в рамках данной проверки мы устанавливаем, имеет ли объект особый статус (объект культурного наследия, гражданской обороны, земля сельхозназначения и пр.), который определяет особенности заключения сделки с такой недвижимостью и особенности при использовании недвижимого имущества.

- + проверку юридической истории объекта недвижимости и всей цепочки перехода прав на него**
Данный блок проверки объекта является очень важным для оценки риска приобретения объекта недвижимости. Каждое основание перехода права собственности в цепочке переходов прав на недвижимость должно быть досконально изучено с точки зрения соблюдения всех формальных требований и возможного риска оспаривания. Нередко юристы ограничиваются изучением только последнего основания перехода права собственности. Мы изучаем всю историю недвижимости, так как только такой глубокий анализ позволяет выявить скрытые риски возможной утраты права собственности. Более того, по нашему судебному опыту мы знаем, что мошенники, как правило, используют длинную цепочку сделок до продажи добросовестному покупателю.

- + проверку наличия судебных притязаний третьих лиц в отношении объекта недвижимости, иных судебных споров и конфликтов, которые могут повлиять на юридический статус объекта и правомерность сделки**
На первый взгляд судебный спор может быть не связан с объектом недвижимости, но косвенно может повлечь возникновение у покупателя риска утраты права собственности в результате оспаривания сделки. Например, это возможно в результате корпоративного конфликта в обществе-продавце, который может повлечь признание недействительным решения о назначении руководителя или при семейном споре продавца-физического лица.

- + проверка полномочий продавца распоряжаться объектом недвижимости**
Мы проверяем право продавца свободно и самостоятельно распоряжаться объектом недвижимости. Если исходя из требований закона, учредительных документов продавца-юридического лица и иных обстоятельств требуется дополнительные согласования сделки, то приводим перечень необходимых процедур для законности сделки. Также проверяем наличие полномочий у лица, подписывающего договор, на заключение подобных сделок, а также действительность его паспорта.

- + проверка наличия задолженности по оплате коммунальных платежей, взносов на капитальный ремонт и прочих.**
Как правило, в условия договора включается условие о том, что обязанность по оплате данных расходов лежит на продавце, но лучше заранее узнать сумму долга и учесть при взаиморасчетах.

Важно! Задолженность по взносам на капитальный ремонт переходит к новому покупателю при переходе права собственности.

По вашему желанию и в зависимости от рекомендаций юриста после базовой проверки вы можете заказать **дополнительные проверки объекта недвижимости**, а именно:

- + проверка наличия несогласованных перепланировок и переустройств помещения**
- + проверка кредитной истории продавца и супруга (-и) продавца**
- + проверка использования продавцом материнского капитала для приобретения объекта недвижимости** NEW
- + расширенная проверка паспорта продавца (позволяет проверить не только действительность паспорта по номеру, но и подлинность документа, отсутствие исправлений, вклейки фотографии)**

По результатам проверки недвижимости и правового анализа полученной информации юрист готовит заключение по объекту недвижимости, содержащее подробную информацию о проведенной проверке и оценку правовых рисков, и обсуждает его с Клиентом.

2 ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА ПРИ ВНЕСЕНИИ АВАНСА

Юрист проверяет подготовленный продавцом договор об авансе или готовит свой вариант договора, консультирует по порядку внесения аванса, получения подтверждающих документов.

3 СТРУКТУРИРОВАНИЕ СДЕЛКИ, СОГЛАСОВАНИЕ УСЛОВИЙ И ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ

≈ 5 дней

Срок данного этапа зависит также от другой стороны сделки. Мы со своей стороны прорабатываем структуру сделки, готовим документы и проверяем замечания второй стороны в максимально короткие сроки.

Данный этап работы включает в себя:

- + подготовку предварительного договора купли-продажи (при необходимости, если по организационным, финансовым или юридическим причинам заключение основного договора откладывается, сделка совершается в два этапа)**
- + подготовку договора и иных документов для совершения сделки**
- + согласование существенных условий сделки с продавцом: порядок оплаты, передачи объекта недвижимости и документов, гарантии и обеспечение исполнения обязательств, третьи лица, права которых должны быть учтены (банк, залогодержатель и пр.)**
- + согласование условий сделки с банком, предоставление банку дополнительной информации (при приобретении объекта недвижимости за счет кредитных средств)**
- + получение и проверку дополнительных документов для сделки (необходимых согласий для совершения сделки, справок и прочих документов, если это требуется и предусмотрено в пакете услуг)**
- + проведение предварительных процедур для совершения сделки (если это требуется и предусмотрено в пакете услуг)**
- + согласование организационных вопросов совершения сделки (даты и места, порядка совершения сделки и регистрации перехода права собственности)**

Если совершаемая сделка требует нотариального удостоверения, мы также согласовываем с нотариусом все нюансы сделки заблаговременно.

4 ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Как правило, основные наши пакеты услуг включают в себя выезд юриста на сделку в банк или к нотариусу. Юрист обеспечивает правильность оформления сделки, последовательность подписания документов, организует безопасные расчеты по сделке в банке. Опыт и знания юриста помогут избежать многих серьезных рисков, вызванных техническими ошибками при совершении сделки.

5 РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

≈ от 9 рабочих дней

При заказе данной услуги наши специалисты готовят комплект документов, оплачивают пошлину и подают документы для регистрации перехода права собственности совместно с продавцом или на основании доверенности. По завершении регистрации мы получаем выписку из ЕГРН, подтверждающую переход права собственности, и договор с отметкой о регистрации перехода.

6 ЗАВЕРШЕНИЕ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ ПО СДЕЛКЕ

Вы можете заказать дополнительный выезд юриста для завершения расчетов по сделке. В любом случае юрист окажет консультационную помощь при расчетах по сделке и проконсультирует по подписанию итоговых документов, подготовленных нами.