



В PEUGEOT ЗИМНИТЕ ГУМИ СА ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ
НАД 100 АВТОМОБИЛА С ГОЛЕМИ БОНУСИ И 4 ЗИМНИ ГУМИ ПОДАРЪК

4 ЗИМНИ ПОДАРЪК ГУМИ

Офертите са валидни за ограничено количество автомобили на склад. За повече информация и конкретна оферта се обърнете към дилър.

ВИЖТЕ ОФЕРТИТЕ ▶

Начало > Как да

Как да избегнем рисковете при сделки с имоти

01.09.2016

по статията работи: econ.bg

Основният страх пред купувача е дали действително ще стане собственик на имота, предмет на покупко-продажбата. Дали продавачът е реалният собственик на имота?

Харесвам

1

G+

n



Снимка: БГНЕС

Порочните практики при покупка на недвижимо имущество стават все по-сериозни и често срещани. Сключването на сделки от подобен тип е невъзможно без участието на адвокат и въпреки това Ви предлагаме няколко първи стъпки във вещното, облигационното, семейното и наследственото право, които да Ви спестят загубата на време, финансови средства, а в най-лошия случай да Ви лишат от собственост.

Рискове свързани със собствеността на имота

Основният страх пред купувача е дали действително ще стане собственик на имота, предмет на покупко-продажбата. Дали продавачът е реалният собственик на имота? Легитимирал ли се е по надлежния ред? Има ли вероятност да станете жертва на измама?

Какво да направите:

Необходимо е да изследвате собствеността на имота, поне за 10 години назад. Продавачът трябва да Ви предостави документ за собственост (нотариален акт, съдебно решение, договор и др.), с който да докаже право на собственост.

Трябва да сте наясно, че в задълженията на нотариуса не влиза правенето на проучване на имота и изследването на собствеността назад във времето. Той не е задължен да Ви разяснява коя сделка е най-изгодна за вас – продажба, дарение, прехвърляне срещу издръжка и гледане и не е задължен да Ви разяснява дали е възможно в бъдеще сключената сделка да бъде атакувана по съдебен ред и да бъде унищожена.

Рискове свързани с пълномощника по сделката

Въпроси и подозрения възникват при участие на пълномощник по сделката. Валидно ли е пълномощното?

Изрично упълномощен ли е да продава за конкретния имот? Какъв е обемът на представителната му власт? Има ли право да сключва предварителни договор, анекси, нотариални актове? Има ли право да получава продажната цена.?

Какво да направите:


 Част от econ.bg

 ПРЕДЛОЖИ
КОРПОРАТИВНА ПУБЛИКАЦИЯ


Последно от ECON.bg


България последна по почасово заплащане 09.12

Нов данък оскъпява кафето в Гърция 09.12

Булгаргаз иска поскъпване от 13.5% на синьото гориво 09.12

Фирми


И - Трейнинг ООД

Обучения по мениджмънт, маркетинг и продажби.


Венто - К ООД

Проектиране, изграждане, монтаж и продажба на вентилационни и климатични системи.


Holiday Inn Sofia

Добре дошли в най-новия 5-звезден хотел в София.

Всички фирми »

Анкета

Спокойни ли сте за парите си след стрес теста на банките?

- Да, спестяванията ми са под размера на гарантираните депозити.
- Не, притеснявам се за милионите, а и не виждам къде да ги инвестирам.
- Не се притеснявам, държа си парите под

Необходимо е обстойно обследване на пълномощното откъм валидност. Проверете органа заверил пълномощното – нотариус, консул, кмет. Обърнете внимание дали съществува такова пълномощно, удостоверение ли е съдържанието му, оттеглено ли е.

Рискове свързани със съпътстващите документи

Коректно замерен, заснет и нанесен ли е имота на кадастралните карти и вписан ли е в кадастралните регистри? Има ли разминаване в площта или границите с документа за собственост? Платени ли са данъците на имота до момента? На името на всички собственици ли се води?

Правилно ли е деклариран имотът както е по документ за собственост, за да може да се издадим удостоверение за данъчна оценка? Какъв е срокът на валидност на тези документи?

Какво да направите:

Изискайте Удостоверение за вещни тежести за 10 години назад (както за имота така и за идеалните части на земята към него). Справката по ЕГН на всеки собственик поотделно, а също така и по партида на имота, осигуряват допълнителна сигурност. Това Удостоверение е необходимо, за да се избегнат голяма част от рисковете и проблемите, които биха могли да възникнат. В него се посочват вещните тежести, които обременяват имота. Много от рисковете при сделки с недвижими имоти са именно тежести, които новият собственик ще придобие заедно с имота, който купува, поради факта, че тези тежести не следват задължените лица, а следват имота.

Едно актуално Удостоверение за вещни тежести в което се вижда статуса на имота и тежестите, ако има такива, може да спести на бъдещия купувач хиляди левове и нерви. При покупка на имот в новопостроена сграда, задължително изискайте Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Когато закупвате ново жилище, директно от инвеститор, е важно да поискате от него да представи посоченото по-горе удостоверение (известно още като Акт 16). Ако сградата няма такова, може да се окаже, че ще е необходимо доста дълго чакане, тъй като без това удостоверение сградата не е въведена в експлоатация и в нея не може да се живее.

Сред част от задължителните документи, които ще Ви спестят излишно главоболие е и Удостоверение по чл. 87 ДОПК. Този документ удостоверява липса на задължения на всички собственици към държавата (независимо че пред нотариуса ще попълнят и декларация по чл. 264 от ДОПК). Необходимостта от този документ е следната: при продажбата на имота продавачът попълва декларация, че няма задължения, но никъде няма гаранции за истинността на тази информация (освен, че носи наказателна отговорност за деклариране на неверни данни), за това е необходимо Удостоверението по чл. 87 ДОПК – тъй като в него се посочва в официален документ издаден от държавен орган, наличието или липсата на задължения на продавача/чите към държавата.

Така ще бъдете сигурни, че държавата като привилигиран кредитор, няма да предприеме действия по разваляне на нотариалния акт по съдебен ред. Удостоверението за семейно положение също играе своята важна роля, защото в зависимост от семейното положение на продавача/чите, могат да настъпят много усложнения при продажбата/покупката на имот. Чрез него се установява дали имотът е придобит по време на брак и представлява СИО, дали е семейно жилище или не е. Удостоверение за избран режим на имуществените отношения между съпрузи – когато продавачите са съпрузи и имате Удостоверение за семейно положение, което да потвърждава това е добре да изискате и това за избран режим на имуществените отношения, за да сте наясно с въпросите относно собствеността и рисковете да закупим такъв имот. Удостоверение за наследници.

Това е официален документ, благодарение на който може да се проследи собствеността на недвижим имот, с цел да се разбере дали продавачът е собственик на наследения от него имот. Ако е такъв, то дали е на целия, на част от него, както и други възможни варианти, при които да възникнат усложнения със собствеността, която придобивате с покупката, точно от това лице. Когато се купува имот от юридическо лице, добре е да се направи обстойна проверка на историята на фирмата инвеститор или фирмата продавач. Налице са възможности, в които може да закупите имот, върху който съществуват тежести на голяма стойност – такива са залог на дружествен/и дял/ове.

Възможно е да има ипотека или претенции на кредитори на дружеството; то може да бъде също обявено в несъстоятелност или в производство по ликвидация. Поради това е добре да се проучи собственикът възискателно, особено когато той е юридическо лице. Когато купувачът и продавачът отидат на сделка пред нотариус и той одобри документите за покупко-продажба, това не означава, че съществува пълна сигурност и необоримост в правото на собственост.

Дори и най-добросъвестният нотариус работи по представените му документи, като неговото задължение е да се произнесе по тях. Само задълбочен анализ на историята на имота и неговите собственици за период десет години назад ще даде една пълна картина на действителните права на страните. Рисковете винаги съществуват, но има препоръки и стъпки, които да се следват за ограничаването им. Документите изглеждат

дюшека.

- Не ме интересува, нямам пари за черни дни.
- Не мога да преценя.

Резултати | Архив [гласувай »](#)

Най-четени

Градският транспорт в София ще има нова система за таксуване

Около милиард евро могат да влязат в икономиката ни под формата на нисколиквни кредити

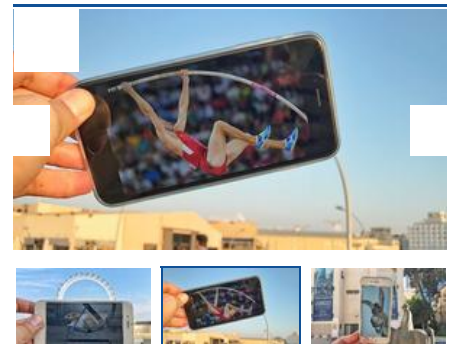
Еврото продължава да губи, насочва се към паритет с долара

Индексите на БФБ-София нарастват при оборот от над 1 млн. лева

Тотал открили само нефт в "Хан Аспарух", за газ не е ясно

[Топ 10 най-четени »](#)

Светът в снимки »



[Всички снимки »](#)

Смехономика »

Евгени Минчев и Азис се засичат на летището - Ко праиши маа, как си, що си преbledняла, такава? - Ще се напикая в гащите, не ме пускат в дамската тоалетна. - Мен пък, не ме пускат...

[Прочети нататък »](#)

Видео »



Какво ще стане, когато роботите изместят хората от работните им места

[Всичко от Видео »](#)

biz | факти »

Он клендза по пуето... или малко Трънски диалект Табела, закачена на Парамунската кръчма! :) Ето и превода: 1. "Он клендза по пуето". – Той влачи крака по пътя. 2. "Я ю..."

[Прочети нататък »](#)

много, но тяхното набавяне ще отнеме няколко дни и ще спести години на тревога и неуредена собственост.

Преди да излезете сами като страна по сделка с недвижим имот, уверете се дали имате нужните знания и достатъчно време, за да извършите необходимите обследвания. Ако изберете да ползвате специализирани услуги, трябва да се доверите на доказали се професионалисти, защото грешките свързани с имоти струват в пъти по-скъпо от разходите за подготовка на сделката. Имот с тежести - бомба със закъснител за новия собственик В разгара на сезона с имотните сделки, с всяка следваща година тревожността от наличието на тежести върху желания имот се засилва и то с пълно основание. Нашата практика показва, че в 2 от 5 сделки такъв проблем е бил на лице и навременната намеса на професионалист е допринесла за положителното развитие. За Вашето спокойствие и сигурност ще Ви дадем професионална информация, свързана с тежестите върху недвижимите имоти и рисковете, които носят със себе си.

Специално място в материала е отделено на важната роля на Удостоверение за вещни тежести (УВТ или наричано още Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания). Тежестите върху имот, са права на трети лица, които не са собственици на имота. Това е и причината те да се наричат така, защото са тежести за собственика, ограничаващи правата върху собствения му имот. Тежести са: правото на ползване, правото на строеж (суперфиция), право на преминаване през собствеността (сервитутно право), ипотека, възбрана, вписана искова молба и други.

В следващите редове ще разгледаме някои от най-често срещаните видове тежести, а също така и с определящо значение за правата Ви, при придобиване на недвижим имот. Правото на ползване се изразява във възможността за третото лице, което не е собственик на имота, да го ползва.

Ако придобиете имот с право на ползване върху него ще изпитате следното неудобство – Вие ще сте придобили имот, който не можете да използвате самостоятелно. Това се дължи на факта, че титулярът на правото на ползване ще може да живее в него или в частта от него и то за период, който е посочен в документа. Този период е твърде вероятно да бъде дълъг (в много от случаите той е пожизнен – докато лицето е живо). Удостоверението за вещни тежести (УВТ) е надежден начин, за да се предпазите от имот обременен с такава тежест.

Правото на строеж - ако има такава вещна тежест върху закупения от Вас имот, тя дава възможност на лицето в чиято полза е учредено да построи сграда и да стане нейн собственик за посочения в документа срок, въпреки че Вие сте закупили имота. В този случай сте станали собственик на земя която няма как да ползвате пълноценно.

Бихте избегнали това, ако преди закупуването на недвижим имот, го проверите за тежести, като извадите за желания имот Удостоверение за вещни тежести (УВТ). Ако трето лице притежава право на преминаване (вид сервитутно право) през имота Ви, ще бъдете задължени да му осигурите възможността да преминава през Вашата собственост, независимо дали сте съгласни или не. И това неудобство би могло да се спести само чрез предварителна проверка на имота за тежести с Удостоверение за вещни тежести.

Много по-тежки и сериозни са, следващите две хипотези при придобиване на недвижим имот с тежестите: ипотека и възбрана. В случай, че върху закупения от Вас имот има вписана възбрана, то може да се наложи заплащането на чужди задължения, за да не се изнесе закупеният от Вас имот на публична продажба и да останете без жилище, което също е много честа практика. Въпреки че в последствие можете да претендирате тази сума от длъжника, най-често собственикът, от когото сте закупили имота, целта е да не се стига до там.

Чувството да плащате за чужди дългове или да останете на пътя, ако този имот е единственото Ви жилище е меко казано неприятно. Въпросът със закупуването на имот с наложена ипотека върху него, стои по подобен начин - ако задълженото лице спре или не погасява задълженията си към своя кредитор и последният няма друга възможност да събере вземанията си, може да се насочи към ипотекирания в негова полза имот, като така Вие да сте потърпевши.

Опасност създава и фактът, че е възможно закупуването на имот с ипотека, когато е построен върху земя която преди това е била ипотекирана. Ипотеката може да се разпростре и върху закупено или учредено право на строеж, от собственик на имот, чиято земя е била ипотекирана преди учредяването му, ако в самата ипотека не е посочено друго. За да не се поставите в такова положение, ние Ви съветваме да си извадите Удостоверение за тежести (УВТ или наричано още Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания), което ще Ви спести много време, нерви и пари, а също така ще Ви помогне в решението да закупите ли въпросния имот и при какви условия.

Вписаната искова молба има също важна роля, от нея може се разбере, дали относно имота, който представлява интерес за Вас, има течащо в момента съдебно дело за изясняване на въпросите относно собствеността. Защото е възможна и хипотеза в която закупеният от Вас имот да е купен от собственик по документи, но след решението на съда, да се окаже, че друго лице е собственик на имота. При тази ситуация сте купили имот от несобственик.



Econ.bg - деловият
39 395 харесвания

Харесвам страницата

Споделяне

2 приятели харесват това



Право

КОДЕКС ЗА ПРОФЕСИОНАЛНА ЕТИКА НА МЕДИЦИНСКИТЕ СЕСТРИ, АКУШЕРКИТЕ И АСОЦИИРАНИТЕ МЕДИЦИНСКИ СПЕЦИАЛИСТИ

ЕТИЧЕН КОДЕКС ЗА ПОВЕДЕНИЕ НА ДЪРЖАВНИТЕ СЛУЖИТЕЛИ В МИНИСТЕРСТВОТО НА ВЪТРЕШНИТЕ РАБОТИ

[Всичко от Право »](#)

Европрограми

Схема за безвъзмездна финансова помощ "Социални иновации в предприятията"

Мярка 214 – Агроекологични глащания

[Всички Европрограми »](#)

TBI Bank

ТВОЯТ КРЕДИТ ДО 7 500 лв.

ЗАЯВИ ТУК >

Така спрямо всички, освен другото лице, претендиращо правото на собственост, Вие сте собственик на имота, но ако това лице реши да Ви отстрани от имота в следствие на приключило дело с влязло в сила съдебно решение в негова полза – това е напълно възможно, а Вие ще сте купили имот от лице, което не е собственик. За да се предпазите от тази неприятност – решението е първо да си извадите Удостоверение за вещни тежести на имота, като така ще можете да вземете правилното решение за Вас. Това са едни от най-често срещаните вещни тежести върху недвижим имот.

Значението на всичко казано дотук е следното: при прехвърляне на имота – независимо, че друг става собственик, правата на 3-тите лица, се запазват – те продължават да "тежат" върху него, т.е. ако придобиете такъв имот ще трябва да се съобразявате с тях.

Поради тази причина, освен че намирането на купувач за такъв имот е усложнено, често има и допълнителни изисквания при кредитирането от банки на сделки с такива имоти, затруднения биха възникнали и с изповядането на самата сделка. За да се предпазите, от многото проблеми, свързани със закупуването на недвижим имот, Ви препоръчваме да си извадите актуално Удостоверение за вещни тежести на имота от който се интересувате или желаете да закупите.

Кирил Анев, адвокат на Агенция за недвижими имоти Primo+



Харесвам { 1

G+1

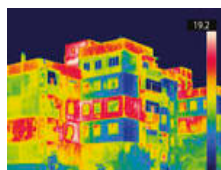


Оцени статията:

0/0

имот | измама | покупка | наследник | Тежести | семейно положение |
право на ползване |

Още от Как да



Как да разберем къде се губи енергия в дома и офиса



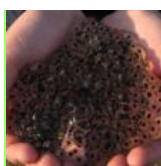
Как корпоративната култура влияе на мотивацията на служителите



Как да добавим собствена мелодия за звънене в Android телефон



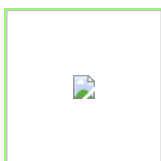
Как да изтрием всичките си профили свързани с Google



Това "убива" по 1,5кг мазнини на ден! Виж как



Лекарите се шокираха като научиха какво е използвала, за да изглежда по-млада



Писна ти от спасителния пояс? Свали 10 кг за 7 дена като взимаш една...

Sponsored by adnow

КОМЕНТИРАЙ

Моля, пишете на кирилица! Коментари, написани на латиница, ще бъдат изтритвани.

Напиши своя коментар тук.

EN

изпрати

Оферти



Система за автоматичен
контрол и отчитане на
работното време

TBI Bank

**ТВОЯТ
КРЕДИТ ДО
7 500 лв.**

ЗАЯВИ ТУК >

[МОБИЛНА ВЕРСИЯ](#)
[RSS НОВИНИ](#)
[FACEBOOK](#)
[КОНТАКТИ](#)

РУБРИКИ

[Новини](#)
[Анализи](#)
[Интервюта](#)
[Как да](#)
[Научи за](#)
[Добри практики](#)
[Иновации](#)

СЕКТОРИ

[Туризъм](#)
[Селско стопанство](#)
[Общество и политика](#)
[Имоти](#)
[Енергетика](#)
[ИТ, медии, реклама](#)
[Търговия и производство](#)
[Транспорт](#)

ЗА БИЗНЕСА

[Европрограми](#)
[Схеми по ЕП](#)
[Обществени поръчки](#)
[Събития](#)
[Нормативни актове](#)
[Форми](#)
[Процедури](#)

КАТАЛОЗИ

[Каталог с фирми](#)
[Оферти](#)
[Безплатни обяви](#)
[Обяви за работа](#)

СПРАВОЧНИК

[Капиталов пазар](#)
[Валути](#)
[Речник](#)



Новините ЕАД © 2001 - 2016 Econ.bg. | [За нас](#) | [Условия за ползване](#) | [Реклама](#)