

Перед покупкой недвижимости проверь продавца на дееспособность

*Эксперты Кадастровой палаты Кабардино-Балкарии рекомендуют перед сделкой убедиться в дееспособности продавца. Гарантия его способности осознанно распоряжаться своими правами и имуществом уберезжет покупателя от лишних растрат и разочарований*

**Покупка недвижимости всегда волнительный момент, требующий знаний законодательства и предельного внимания. После выбора объекта недвижимости необходимо составить договор купли – продажи. Именно в этот момент стороны сделки должны предусмотреть все риски. Одним из возможных рисков является дееспособность продавца.**

Недееспособность – это неспособность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Как правило, это граждане, не достигшие определённого возраста либо страдающие психическими расстройствами.

Недееспособными считаются граждане, не достигшие 14 лет. С 14 до 18 лет они являются частично дееспособными, и только по достижению 18 лет наступает полная дееспособность.

Что касается категории граждан, страдающих психическими расстройствами, их недееспособность устанавливается на основании решения суда и над ними оформляется опека. В этом случае от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун.

*«Установление недееспособности гражданина не утрачивает его правоспособности. Он может иметь в собственности имущество и являться стороной сделки»,* – поясняет эксперт Кадастровой палаты Кабардино-Балкарии **Аслан Тохов.**

Суд, установивший недееспособность гражданина, уведомляет об этом органы опеки и попечительства, которые в свою очередь в течение трёх дней передают информацию о недееспособности гражданина в учетно-регистрационный орган для внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Информация о дееспособности владельца недвижимости будет содержаться в выписке из ЕГРН «О признании правообладателя недееспособным или ограничено дееспособным». Данную выписку покупатель вправе потребовать от продавца до совершения сделки.

Если выяснилось, что продавец недвижимости является лицом недееспособным, важно знать, что имущество, принадлежащее такому гражданину, не отчуждается. Но есть исключения, которые установлены ст. 20 Федерального закона от 24.04.2008 №48-ФЗ «Об опеке и попечительстве». К таким исключениям относятся принудительное взыскание, в том числе взыскания на предмет залога, отчуждение по договору ренты или мены, если такой договор влечёт выгоду подопечного, или в связи с переменой места жительства подопечного. Кроме того, в исключительных случаях недвижимое имущество, принадлежащее недееспособному гражданину, может быть отчуждено в случае необходимости оплаты дорогостоящего лечения, если этого требуют интересы подопечного. При этом сделки, связанные с распоряжением имуществом на условиях опеки или сделки по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или признанному ограничено дееспособным, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

При проведении сделки с недвижимостью, связанной обременением с недееспособным собственником, обращение в учетно-регистрационный орган должно сопровождаться обязательным включением в пакет документов разрешения органов опеки и попечительства на совершение сделки, документа об установлении опеки и решения суда о признании гражданина недееспособным.