



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

# **РИСКИ при приобретении зарубежной недвижимости и способы их предотвращения**

**Презентация Титовой Ю.В.**

**Санкт-Петербург, 2012**



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Опыт на рынке зарубежной недвижимости более 10 лет. Выставки, конгрессы, семинары, презентации, тренинги. Все сотрудники более 5 лет.





**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

# РИСКИ

## ПРИ ВЫБОРЕ ОБЪЕКТА

Наш опыт – залог Вашего успеха!

<b>ПРОБЛЕМЫ</b>	<b>ПУТИ РЕШЕНИЯ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Необъективное освещение объекта застройщиком или продавцом</li><li>✓ Отсутствие у застройщика разрешения на строительство или у риэлтеров на продажу</li><li>✓ Уменьшение площади продаваемого объекта за счет неверного подсчета общей площади</li><li>✓ Потенциальное изменение статуса объекта, о котором известно продавцу, но не докладывается покупателю</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Обратиться в риэлтерское агентство с большим опытом и знанием рынка</li><li>✓ Юристы агентства недвижимости тщательно проверяют строительную и разрешительную документацию застройщика на соответствие правовым нормам страны</li><li>✓ Внимательное изучение документов и материалов, представленных агентством, по методикам расчета площадей</li></ul>



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

# РИСКИ

## ПРИ РЕЗЕРВАЦИИ ОБЪЕКТА

<b>ПРОБЛЕМЫ</b>	<b>ПУТИ РЕШЕНИЯ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Отказ продавца от сделки – возврат депозита (в одинарном или двойном объеме)</li><li>✓ В предварительном договоре не указаны характеристики объекта, не оговорены точно сроки сдачи, график платежей и санкции сторон</li><li>✓ Несоответствие расчетных реквизитов и реквизитов продавца</li><li>✓ Двойные резервации объектов</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Тщательное изучение предварительного договора юристами агентства</li><li>✓ Составление грамотного соглашения о резервации объекта</li><li>✓ Доскональная проверка банковских и платежных реквизитов</li></ul>



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

# РИСКИ

## ПРИ ВЛАДЕНИИ

## НЕДВИЖИМОСТЬЮ

<b>ПРОБЛЕМЫ</b>	<b>ПУТИ РЕШЕНИЯ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <u>Договор составлен с защитой интересов продавца и невыгодно для покупателя</u></li><li>✓ Несоответствие договора правовым нормам страны сделки с использованием постулатов, противоречащих законодательству государства</li><li>✓ Отсутствие полномочий у представителя продавца на продажу</li><li>✓ Наличие невыявленных обременений у объекта сделки</li><li>✓ Внесение обременений в документы собственности, унаследованные от предыдущего владельца</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Тщательное изучение и корректировка проекта договора купли-продажи юристами агентства</li><li>✓ Привлечение независимых юристов и адвокатов</li><li>✓ Доскональная проверка полномочий продавца и его представителей</li><li>✓ Проверка кадастровых отметок и обеспечение наличия в договоре статей, защищающих интересы покупателя, в случае выявления скрытых обременений</li></ul>



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

# РИСКИ

## ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

## СОБСТВЕННОСТИ

<b>ПРОБЛЕМЫ</b>	<b>ПУТИ РЕШЕНИЯ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Продажа осуществлена без ведома собственника</li><li>    ✓ Банковские обременения</li><li>✓ Долги предыдущего собственника по налогам или коммунальным платежам</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Выходить на связь с предыдущим собственником и пытаться урегулировать вопрос мирным путем</li><li>✓ Привлекать независимого адвоката</li><li>✓ Обращаться в суд по месту покупки</li></ul>



**RENTSALE**  
недвижимость  
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**



127051 Москва, Садовая-Каретная 20 (495) 782-65-15

[www.rentsale.ru](http://www.rentsale.ru) [info@rentsale.ru](mailto:info@rentsale.ru)