



REITSALE
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!

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



RENTSALE
недвижимость
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

РИСКИ

ПРИ РЕЗЕРВАЦИИ ОБЪЕКТА

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



RENTSALE
недвижимость
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

РИСКИ

ПРИ ВЛАДЕНИИ

НЕДВИЖИМОСТЬЮ

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



RENTSALE
недвижимость
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!

РИСКИ

ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

СОБСТВЕННОСТИ

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



RENTSALE
недвижимость
за рубежом

Наш опыт – залог Вашего успеха!



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



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

www.rentsale.ru info@rentsale.ru