

В региональном Роскадастре рассказали, как проверить дееспособность продавца перед сделкой

В консультационный центр филиала ППК «Роскадастр» по Красноярскому краю обратилась семейная пара. Молодые люди нашли подходящую для покупки квартиру, однако у них возникли определенные сомнения в части здоровья ее хозяина. Каким образом можно удостовериться в дееспособности продавца, интересуются супруги.

Эксперты регионального Роскадастра пояснили, что в данном случае следует запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Получить такую выписку может ограниченный круг лиц, к которым относятся:

- правообладатель или его законный представитель;
- юридические лица и физические лица, имеющие доверенность от правообладателя;
- залогодержатель недвижимого имущества;
- органы государственной власти и местного самоуправления;
- суд;
- правоохранительные органы;
- судебные приставы-исполнители;
- наследники по закону и по завещанию;
- арбитражные управляющие;
- нотариусы и др.

Эксперты обращают внимание, что сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя недееспособным гражданином, может быть признана судом недействительной по иску попечителя. В таком случае дееспособная сторона сделки будет обязана возместить ущерб, если суд установит, что она знала или должна была знать о недееспособности второй стороны.

Также в региональном Роскадастре отметили, что сделки, связанные с опекой граждан, которые признаны недееспособными или ограниченно дееспособными, **подлежат обязательному нотариальному удостоверению.**

В случае если в ЕГРН отсутствуют данные о недееспособности гражданина, при этом продавец демонстрирует не вполне адекватное поведение, эксперты для подстраховки рекомендуют оформить сделку также через нотариуса. Нотариус проверит способность продавца осознавать свои действия, беседуя с ним. Это позволит сделать вывод о том, понимает ли он сущность и значение своих поступков. Если у нотариуса возникают сомнения в дееспособности человека, он откажет в удостоверении сделки.