**Как защитить свои деньги при купле или продаже недвижимости?**

Главная опасность для покупателя при приобретении квартиры заключается в том, что переход права собственности может быть не зарегистрирован уполномоченным органом (Росреестром), в случае, если представленные на регистрацию документы не соответствуют закону, например, продавец окажется не собственником квартиры, договор будет подписан неуполномоченным лицом (ненадлежащая доверенность).

При возникновении таких проблем покупатель рискует потерять деньги. Для того чтобы избежать этого, покупателю не рекомендуется оплачивать квартиру до регистрации права собственности.

Конечно, как правило, покупатель еще на стадии подбора квартиры до заключения договора купли-продажи или при его заключении выплачивает продавцу определенную денежную сумму в качестве обеспечительной меры по исполнению обязанностей покупателя, что затрудняет возможность последнему отказаться от исполнения договоренностей.

Покупателю, который дает такое обеспечение продавцу, рекомендуется взять с него соответствующую расписку. Расписка оформляется в простой письменной форме, по желанию можно - в нотариальной. Главное - в ней должны быть ясно прописаны лицо, передавшее денежную сумму, и лицо, принявшее денежную сумму (ФИО, паспортные данные); в связи, с чем она была передана/получена; исполнение каких обязательств обеспечивает; адрес квартиры, собственник, ее стоимость, дата составления, подпись продавца. Желательно, чтобы в ней был прописан порядок возврата денежных средств в случае, если сделка не состоится по вине той или иной стороны. Вместо расписки, даже желательнее, составлять договор, в котором будет содержаться все вышеизложенное, но будут стоять подписи обеих сторон. Приветствуется, если в расписке будут содержаться подписи обеих сторон.

Наличие такого документа, в случае, если сделка не состоится по каким-либо причинам (за исключением вины покупателя) позволит покупателю обратиться в суд с требованием о взыскании этих денежных средств. Правда, к сожалению, реалии российской действительности таковы, что зачастую не все судебные решения исполняются.

В связи с этим, рекомендуется не передавать по расписке значительные денежные суммы. Пусть обеспечительная мера будет максимально маленькая, насколько это возможно. Основную же стоимость квартиры лучше оплачивать после перехода права собственности на вас как на покупателя. Но в этом случае, большие риски по неоплате квартиры появляются у продавца. Наиболее распространенной формой оплаты сегодня является оплата через банковскую ячейку, эта форма позволит защитить интересы всех сторон.

В этом случае стороны при заключении договора купли-продажи арендуют банковскую ячейку в банке. В ячейку в присутствии обеих сторон закладывается предварительно всеми пересчитанная денежная сумма. Порядок доступа в ячейку прописывается в договоре с банком. Как правило, для продавца это - предъявление в банк выписки из ЕГРП о переходе права собственности на покупателя, а для покупателя (на случай, если сделка не состоялась) - предъявление выписки из ЕГРП, что право собственности сохранилось за продавцом по истечении устанавливаемого сторонами срока.