

02 апреля 2021 г.

Как проверить квартиру перед покупкой? Советы ФКП

Приобретение квартиры всегда очень ответственный и важный шаг, поскольку это связано с большими финансовыми вложениями. Эксперты рекомендуют перед покупкой уделить особое внимание проверке объекта недвижимости. Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке квартиры с рядом ограничений и штрафов, и в некоторых случаях даже к полной утрате права собственности. Специалисты Федеральной кадастровой палаты Росреестра (ФКП) рассказали, как проверить недвижимость перед покупкой, чтобы обезопасить себя и не потерять деньги.

В первую очередь покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) помогает проверить сведения об объекте перед сделкой. Документ содержит актуальную информацию как об объекте, так и о владельце, что позволяет подтвердить право собственности на любой тип недвижимости, а также отсутствие обременений, правоприязаний или прав требования на дату ее выдачи. Также актуальна будет и информация о переходе прав на объект недвижимости – история смены владельцев квартиры на основании конкретных документов.

Указанные выписки являются общедоступными, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений, заказав выписку из реестра об интересующем объекте недвижимости.

Также отметим, что перед покупкой необходимо внимательно изучить историю перехода прав на объект недвижимости. Стоит насторожиться, если переходы прав были очень частыми. В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником.

Важно! В соответствии с 69 статьей Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости права на объекты недвижимости, которые возникли до 31 января 1998 года, то есть до вступления в силу Федерального [закона](#) от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», являются юридически действительными, даже в том случае, если сведения о них отсутствуют в ЕГРН. Государственная регистрация ранее возникших прав в ЕГРН проводится по желанию собственников недвижимости.

Информацию о правах на такие объекты можно получить в уполномоченном органе или организации, осуществлявшей регистрацию прав в субъектах Российской Федерации до указанной даты.

Важно! Особо внимательно нужно отнестись к сделке в том случае, если продавец действует от лица собственника недвижимости по нотариальной доверенности, поскольку такая схема наиболее распространена среди мошенников. Покупатели могут проверить подлинность доверенности продавца на официальном [сайте](#) Федеральной нотариальной палаты.

Как проверить недвижимость на наличие обременений?

Прежде чем приступить к заключению сделки, покупателям следует выяснить, не имеют ли квартира или дом обременение правами третьих лиц.

В частности, не сдана ли недвижимость в аренду, не находится ли в залоге, под арестом или в ренте, не является ли предметом судебного разбирательства.

«Чтобы не столкнуться с трудностями при покупке объектов недвижимости перед заключением сделки рекомендуем осуществлять проверку на возможные запреты или ограничения, о которых мог не знать или промолчать продавец. Вся информация о зарегистрированных ограничениях, обременениях недвижимости содержится в ЕГРН, поэтому покупателям лучше перестраховаться и самим заказать выписку из реестра об интересующем объекте недвижимости. Так они могут избежать крупных финансовых потерь и долгих судебных разбирательств, которые не всегда могут заканчиваться успехом», – прокомментировала эксперт **Федеральной кадастровой палаты Росреестра Надежда Лещенко.**

Проверка технических характеристик объекта недвижимости

Также покупателям следует обратить особое внимание на законность перепланировки, если собственники жилья ее делали. Для этого достаточно изучить технический паспорт квартиры. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, переустройства и перепланировки требуют согласования с органом местного самоуправления и за их самовольное выполнение предусмотрена административная ответственность.

Важно! Покупателям рекомендуем также проверить наличие либо отсутствие задолженности за коммунальные услуги по приобретаемой квартире: воду, электроэнергию, газ, телефон. Чтобы удостовериться в отсутствии задолженностей, покупателям следует запросить у продавца справку из управляющей компании и оплаченные квитанции за последний месяц.

Справочно

Получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений можно с

помощью электронных [сервисов](#) Росреестра и Федеральной кадастровой [палаты](#) по выдаче сведений из ЕГРН. Пользователям достаточно выбрать нужные виды выписок, перейти в корзину и оплатить их. Сразу после оплаты документы можно скачивать и отправлять на печать. Распечатать выписку можно самостоятельно, причем неограниченное количество раз. Выписка заверена электронной подписью, которая делает ее юридически равнозначной бумажной.

В интернете можно встретить большое количество сайтов-двойников Федеральной кадастровой палаты и Росреестра, предлагающих оказать учетно-регистрационные услуги и предоставить сведения из ЕГРН. Только сайты kadastr.ru и rosreestr.gov.ru являются единственными официальными сайтами Кадастровой палаты и Росреестра и только на них можно получить достоверную и актуальную информацию о недвижимости.