****

Пресс-служба Управления

Росреестра по Приморскому краю

+7 (423) 245-49-23, доб. 1085  
25press\_rosreestr@mail.ru

690091, Владивосток, ул. Посьетская, д. 48

**Росреестр советует: что необходимо проверить**

**при покупке квартиры**

**Владивосток, 20.01.2022.** – Несмотря на то, что цены на недвижимость во Владивостоке не перестают удивлять, затишья на этом рынке, по мнению экспертов, не предвидится. Что нужно знать, если вы планируете приобрести квартиру? Что необходимо проверить, какие юридические нюансы учесть? Большинство современных покупателей недвижимости доверяют все вопросы риелтору, но даже в этом случае разобраться в основных вопросах будет не лишним.

Специалисты Управления Росреестра по Приморскому краю рассказали, что необходимо проверить и на что надо обратить внимание в первую очередь.

Прежде всего, необходимо убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником. Попросите продавца предоставить правоустанавливающий документ: это может быть выписка из ЕГРН, договор купли-продажи, по которому квартира им приобреталась, свидетельство о праве на наследство, договор дарения. Чтобы удостовериться, что продавец владеет квартирой на законных основаниях, вы и сами можете заказать выписку из ЕГРН о переходе прав. Этот документ позволит проследить историю всех операций, даст информацию о том, как часто менялись собственники квартиры и какие сделки с ней совершались ранее. Заказать и получить выписку можно с помощью электронных сервисов на портале Госуслуг или на сайте Росреестра.

Обязательно проверьте, нет ли у продавца задолженности по коммунальным платежам. Соответствующую справку также можно заказать самостоятельно - в МФЦ, ТСЖ, в Управляющей компании или на портале Госуслуг.

Не забудьте уточнить семейный статус продавца. Квартира, приобретенная в браке, является совместно нажитым имуществом. В этом случае требуйте нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу квартиры.

Имеет смысл заранее урегулировать с продавцом вопрос о сроках снятия с регистрационного учета. Настаивайте на том, чтобы жильцы были выписаны до совершения сделки – это может избавить вас от неприятных ситуаций или даже судебных тяжб. Информация об отсутствии зарегистрированных содержится в выписке из домовой книги. Срок ее давности должен быть не более 30 календарных дней.

Чтобы быть уверенным, что в квартире не было неузаконенной перепланировки, запросите у продавца технический паспорт. Если изменения в квартире не были узаконены, то после покупки квартиры новому собственнику придется делать это самостоятельно и за свой счет.

Если среди собственников–продавцов есть несовершеннолетние дети или лица, находящиеся под опекой и попечительством, необходимо запросить разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора купли-продажи.

Чтобы исключить риск оспаривания сделки на основании того, что в момент ее совершения продавец не был способен осознавать свои действия, не лишним будет также запросить у продавца справки из наркологического и психоневрологического диспансеров.

Есть и другие «подводные камни»: необходимо тщательно проверить документы, подтверждающие личность продавца, чтобы убедиться, что за собственника не выдает себя мошенник; если квартира покупалась на ипотечный кредит, стоит попросить у продавца справку, подтверждающую исполнение заемщиком свои обязательства в полном объеме; есть свои тонкости сделки с участием несовершеннолетних, - в общем, если вы все-таки решили заниматься этим вопросом самостоятельно, рекомендуется серьезно подготовиться, особенно если вы решили отказаться от помощи посредников и сделать все самостоятельно.

Сегодня документы на регистрацию права собственности можно подать не только традиционным способом в бумажном виде, но и в электронном - такой способ доступен, если у вас есть усиленная квалифицированная электронная подпись - через личный кабинет на официальном сайте Росреестра.

Если квартира приобретается в кредит, то регистрируется ипотека с одновременной регистрацией права собственности на квартиру. Сейчас Управление Росреестра по Приморскому краю совместно с кредитными организациями реализует проект «Электронная ипотека за 24 часа».

«Все электронные сервисы Росреестра набирают популярность буквально с каждым месяцем, и проект «Электронная ипотека за 24 часа» - один из лидеров в этом направлении, -- говорит начальник отдела Управления Росреестра по Приморскому краю Евгений Санин. - На сегодняшний день уже более 90% всех ипотек, поступающих в электронном виде, Управление рассматривает в течение суток, и приморцы получают право собственности на недвижимость уже на следующий день после обращения в банк».

При этом документы на регистрацию в Росреестр банк подаёт сам. После завершения регистрационных действий покупатель получает в том числе выписку из ЕГРН, где содержится информация о его зарегистрированном праве собственности на квартиру.

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ.