



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул

27 августа 2018 года

Пресс-релиз

Как проверить земельный участок или квартиру до покупки

В адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю (Кадастровая палата) от жителей региона регулярно поступают вопросы, связанные с порядком проверки юридической чистоты сделки с объектами недвижимого имущества. Комментарии по данным вопросам даёт заместитель директора Кадастровой палаты Ольга Мазурова.

Вопрос: С чего необходимо начинать проверку юридической чистоты сделки?

Проверку юридической чистоты сделки стоит начать с правоустанавливающих документов на недвижимость. Первым делом следует поинтересоваться у продавца основаниями, по которым квартира оказалась у него в собственности. Это могут быть: договор купли-продажи, договор дарения, договор ренты, соглашение о разделе совместно нажитого имущества, судебное решение, договор передачи квартиры в собственность в порядке приватизации, договор участия в долевом строительстве, инвестиционный договор, завещание, свидетельство о праве на наследство по закону. Попросить показать оригиналы этих документов. У продавца обязательно должен быть один из этих документов помимо свидетельства о праве собственности или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В случае если владелец квартиры будет утверждать, что они утеряны и будет предлагать копии этих документов, стоит насторожиться. Аферисты могут продать жилье по старым документам или подсунуть фальшивку.

Если недвижимость была приобретена недавно, надо выяснить, почему продавец решил ее продать. Возможно у квартиры есть скрытые недостатки либо собственник опасается, что его права могут оспорить.

Вопрос: Кроме правоустанавливающих, какие документы также необходимо запросить у продавца недвижимости?

Кроме правоустанавливающих документов продавец должен предъявить:

- паспорт, а по желанию покупателя, для надежности, любой второй документ удостоверяющий личность (к примеру, водительское удостоверение, пенсионное удостоверение и др.);
- расширенную выписку из домовой книги или справку по форме № 9;

- технический план квартиры;
- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости или выписку о переходе права;
- выписку из лицевого счета, на которые перечисляется оплата за коммунальные услуги или справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.

Чтобы обезопасить себя, нужно тщательно проверить все вышеперечисленные документы и сверить указанные в них паспортные данные. Требуйте оригиналы. На них не должно быть признаков исправления, помарок. Если таковые есть, они должны быть заверены. Проверьте наличие подписей и печатей государственных органов, а также актуальность представленных выписок и справок.

Если представленные продавцом документы вызывают сомнения, покупатель может самостоятельно запросить выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости и об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Выписки позволят покупателю узнать, действительно ли продавец является собственником квартиры, проверить сведения о правоустанавливающих документах, обременениях и ограничениях, проследить, как часто менялись собственники данной недвижимости.

Вопрос: Какие данные необходимо проверить в представленных документах при покупке квартиры или дома?

В представленных продавцом документах необходимо обратить внимание на следующие моменты:

- Количество лиц, зарегистрированных на этой жилплощади. Важно выяснить, нет ли среди прописанных граждан тех, кто не проживает по причине прохождения службы в армии, нахождения на лечении в психиатрической клинике, проживания в доме престарелых или отбывания наказания в местах лишения свободы.
- Были ли прописаны и зарегистрированы в настоящее время несовершеннолетние граждане. Если ранее они были выписаны – удостоверьтесь, что их права не нарушены.
- Наличие задолженности по оплате услуг жилищно-коммунального хозяйства.
- Наличие обременений. Если квартира является предметом залога, сдается в аренду, находится под арестом и т.д., есть вероятность приостановления государственной регистрации сделки.
- Была ли проведена перепланировка, если да – все ли документы оформлялись по закону.
- Если имущество было приобретено в период брака, проверяйте наличие согласия сурпуги(а) на ее продажу.
- При продаже доли в праве важно выяснить, есть ли отказ от покупки владельцев других долей и его надлежащее оформление.
- Особой тщательности требует проверка законности прав, если квартира в течение последних трех лет досталась продавцу по наследству. Если права других

наследников были ущемлены, они могут подать иск в суд для перераспределения наследственной массы. Если у продавца на руках есть решение суда, необходимо убедиться, что оно вступило в законную силу и никем не обжаловано.

При проверке документов обязательно просите предоставить оригинал паспорта и любого второго документа, удостоверяющего личность. Наличие второго документа с фотографией продавца также позволяет убедиться в подлинности продавца. Кроме того, убедиться в подлинности паспорта можно на официальном ресурсе Министерства внутренних дел России (<http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>).

Вопрос: А если продавец продает не сам, а через представителя, по доверенности. Можно ли проверить доверенность?

Если объект недвижимого имущества продается по доверенности необходима также очень тщательная проверка. Например, доверенность может быть отозвана или оказаться фальшивой. Для этого можно проверить действительность доверенности через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты <http://reestr-dover.ru>.

Убедиться в подлинности доверенности можно также обратившись в нотариальную контору, выдавшую данный документ. При этом подтверждение нотариуса можно получить только при личном обращении и после проведенной оплаты за предоставленную услугу.

В свою очередь покупатель может попросить у доверенного лица контакт непосредственного владельца недвижимости, а затем связаться с ним для подтверждения факта продажи квартиры. При этом, подтверждение о выдаче доверенности необходимо получать не по телефону, а при непосредственном посещении собственника или использовании каналов видеосвязи.

Кроме того, еще один способ узнать о квартире и ее владельцах - опрос соседей.

Пресс-служба Кадастровой палаты