**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

 e-mail: fgu18@u18.rosreestr.ru

**Кадастровая палата: на что обратить внимание при покупке жилья?**

*Что нужно знать о приобретаемом имуществе, прежде чем принять решение о покупке.*

Приобретение квартиры или дома - важный и ответственный шаг. Во время покупки необходимо учитывать множество нюансов, чтобы купленная недвижимость не разочаровала. О том, что нужно знать о приобретаемом имуществе, прежде чем принять решение о покупке и обезопасить себя от проблем – говорит: начальник отдела подготовки сведений филиала кадастровой палаты по Удмуртской Республике – Елена Малыгина. «Одним из основных документов, который понадобится для проверки достоверных данных о недвижимости и ее владельце – это выписка из Единого государственного реестра прав. Ее можно получить в любом офисе кадастровой палаты или многофункциональном центре. Из этого документа можно узнать:

- действительно ли продавец жилья является его собственником. В выписке содержится информация о действительном владельце недвижимости, имеющем зарегистрированное право собственности на имущество.

- не имеют ли квартира или дом обременение правами третьих лиц, а значит недвижимость не сдана в аренду, не находится в залоге, под арестом, в ренте (т.е. продавец не заключил с кем-либо договор ренты, по которому после смерти собственника жилья оно переходит в собственность к рентоплательщику), не является предметом судебного разбирательства.

- об имеющихся правопритязаниях на объект недвижимого имущества (чтобы исключить двойную продажу).

**- будет полезным проверить историю сделок, проведенных с квартирой. Данные сведения также содержатся в едином реестре прав.** Изучая историю сделок, особое внимание нужно обратить на их количество. Если квартира постоянно покупалась-продавалась, то это повод насторожиться.

- если жилье приобретается в строящемся доме по договору участия в долевом строительстве, можно заказать выписку из ЕГРП, содержащую сведения о земельном участке, на котором создается объект долевого строительства.

В такой выписке указываются:

 - сведения об ипотеке;

 - наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства;

 - наименование юридических лиц - участников долевого строительства;

- Ф.И.О. физических лиц - участников долевого строительства.

Таким образом, из выписки можно узнать, какие существуют обременения на объект недвижимости, кто является правообладателем земельного участка, а также можно увидеть, кто и какую купил квартиру в строящемся доме».

Помимо сведений из реестра прав, покупателю, следует обратить внимание на то, узаконена ли перепланировка, если ее делали собственники жилья. Для этого можно сверить планировку квартиры с ее техническим паспортом. Согласно Жилищному Кодексу РФ, практически любые переустройства и перепланировки требуют согласования с органом местного самоуправления, а если их выполнить самовольно, то они попадут в разряд административных правонарушений, за которые предусмотрена ответственность. Таким образом, если перепланировка не узаконена, будущему хозяину самому придется в дальнейшем ее узаконить, а этот процесс потребует дополнительных временных и финансовых затрат.

Кроме того, если недвижимость досталась продавцу по наследству, покупателю стоит узнать – нет ли других претендентов на нее, поскольку другие наследники имеют право истребовать купленную недвижимость через суд.

При покупке следует обратить внимание на то - нет ли у недвижимости несовершеннолетнего собственника. Если он есть, продавец должен иметь разрешение на продажу недвижимости от органов опеки и попечительства, иначе регистрация перехода права собственности может быть приостановлена.

**Помимо этого следует узнать - была ли квартира приобретена в браке. Если квартира оформлена**только на одного из супругов, для чистой продажи потребуется согласие второго супруга, заверенное нотариально. При отсутствии согласия на продажу, в дальнейшем супруг может оспорить сделку в суде и выиграет его, ведь недвижимость приобреталось в браке, значит на совместный бюджет, либо будет иметь право проживать в ней с новыми хозяевами.

**Еще один момент, который не стоит обходить вниманием -** наличие долгов за квартиру. Добросовестный продавец прежде, чем продать квартиру, обязан погасить все задолженности по коммунальным платежам (газ, свет, вода), за телефон, домофон, интернет, оплатить налоги и т.п.