** ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Как проверить «юридическую чистоту» квартиры перед покупкой?**

Прежде, чем покупать квартиру, необходимо проверить её «юридическую чистоту». Если сказать проще: нужно внимательно изучить ряд документов и учесть многие нюансы.

На начальном этапе необходимо убедиться, что квартира принадлежит именно продавцу. То есть, нужно изучить правоустанавливающие документы. Продавец должен предоставить актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) - ведь по закону возникновение и переход права собственности на объекты недвижимости подтверждается именно выпиской из ЕГРН. Покупатель имеет возможность заказать выписку и самостоятельно, что поможет исключить проблемные предложения еще на этапе знакомства с объявлениями. Заказать её можно не выходя из дома с помощью онлайн-сервиса Кадастровой палаты [http://spv.kadastr.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fspv.kadastr.ru&cc_key=).

Из этого документа покупатель сможет получить информацию о бывших и настоящих собственниках жилья, историю запретов и перепланировок. Данные из выписки помогут узнать кадастровую стоимость, на основе которой рассчитывается налог на имущество, и проверить наличие обременений или ареста недвижимости. Выписка также показывает наличие или отсутствие договоров об аренде, находится ли квартира в залоге у банка. Кроме того, там можно увидеть основные характеристики квартиры: кадастровый номер, адрес, площадь, категорию, тип и назначение объекта.

Если продажа квартиры проходит без присутствия владельца, необходимо обязательно запросить нотариальную доверенность.

*«Покупка квартиры по доверенности - это всегда риск для покупателя. Идеальный вариант - если собственник сможет присутствовать на сделке. Но если это невозможно, необходимо проверить паспорт продавца и сверить с данными в доверенности»*, - комментирует юрисконсульт региональной Кадастровой палаты Ольга Павлова. *«Нужно внимательно изучить, какие действия по этой доверенности имеет право совершать посредник: может ли продавать квартиру, подписывать документы по купле-продаже, получать денежные средства»,* - советует юрисконсульт.

Следует также проверить подлинность доверенности на сайте Федеральной нотариальной палаты [https://www.reestr-dover.ru](https://vk.com/away.php?to=https%3A%2F%2Fwww.reestr-dover.ru&cc_key=).

Также, стоит попросить у собственника справку о регистрации по форме 9 или справку о составе семьи. Получить их может собственник или любое зарегистрированное на данной жилплощади лицо в МФЦ. По справке формы 9 можно проследить всю историю квартиры: есть ли в квартире несовершеннолетние жильцы, зарегистрированы ли люди, отбывающие тюремный срок, или люди, выехавшие на длительное лечение. Все они в дальнейшем смогут заявить свои права на жилплощадь.

Если у квартиры несколько собственников, то для продажи необходимо согласие всех.

*«В случае продажи квартиры одним из супругов, нужно запросить у продавца нотариальное согласие второго супруга на сделку. Если же собственники - несовершеннолетние дети, то согласие на сделку дают органы опеки и попечительства»,* - поясняет Ольга Павлова.

В случае, если квартира покупалась с использованием материнского капитала, а детям не были выделены доли, то это нарушение закона. При отсутствии информации о маткапитале в договоре, можно попросить продавца взять справку о размере оставшейся суммы из Пенсионного фонда.

Проверка оснований возникновения права собственности - еще один этап проверки «юридической чистоты» квартиры. В свидетельстве о праве собственности указано, на каком основании собственность была получена — по договору купли-продажи, в результате приватизации, дарения или в наследство.

*«Если* *у* *продавца* *право* *собственности* *на* *квартиру* *появилось* *в* *результате* *приватизации, до* *покупки* *квартиры* *необходимо* *проверить информацию обо* *всех* *членах* *семьи, прописанных в квартире на* *момент приватизации, но* *отказавшихся* *от* *участия* *в* *ней. Такие люди бессрочно сохранят право пользования квартирой,* *даже* *после* *ее* *оформления* *в* *вашу* *собственность»*, - предупреждает Ольга Павлова.

Этих лиц, под страхом недействительности договора, следует указать в договоре купли-продажи. Информацию обо всех лицах, прописанных в квартире на момент приватизации, можно увидеть в справке по форме 9, упомянутой ранее.

В случае же, если собственность оформлена на всех лиц, проживающих на момент приватизации в квартире, то особых рисков нет - все указанные лица потеряют право пользования жильём при продаже квартиры.

Подводя итог, Кадастровая палата по Мурманской области рекомендует при покупке квартиры очень внимательно проверить документы, чтобы исключить в последующем возникновение проблем и избежать встречи с мошенниками. С распространением онлайн-сервисов в сфере недвижимости найти и проверить информацию о квартире самостоятельно стало значительно проще, что сильно повышает шансы покупателей успешно приобрести «юридически чистую» квартиру без посредников.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Кадастровая палата по Мурманской области:*

*Адрес: 183025, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 44*

*Приемная: 8(8152) 40-30-00*

*Официальный сайт: https://kadastr.ru*

*Вконтакте: https://vk.com/fkpmurmansk*