

Как узнать историю квартиры при покупке через ЕГРН?



Перед покупкой квартиры будущий собственник старается проверить предыдущую историю приобретаемой недвижимости.

Зачастую люди не знают, каким образом это можно сделать, а многие просто не понимают, насколько важно знать предыдущую историю приобретаемой квартиры.

Как заказать выписку из ЕГРН на квартиру через интернет

Чтобы получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, перейдите [по данной ссылке](#).



Введите цифровое обозначение кадастрового номера объекта недвижимого имущества:



Затем нажмите кнопку «найти».



В режиме онлайн, сервис найдет необходимый объект недвижимого имущества:



Рядом с кадастровым номером появится адрес квартиры, нажмите на него и перейдите на следующую страницу, где выберите необходимый документ в виде выписки в электронном варианте и нажмите на иконку внизу «заказать документы».



Сервис предоставляет возможность заказать не только электронный вариант выписки о переходе прав, но и документ,

оформленный на бумажном носителе с подписью и мокрой печатью.

При этом бумажный документ может быть изготовлен как в обычном режиме, так и по срочному заказу.

Для этого в открывшемся окне введите адрес электронной почты и номер мобильного телефона для бесплатного СМС-информирования о ходе выполнения заказа и нажмите «далее».



В появившемся окне выберите удобный способ для оплаты услуг сервиса. При этом за электронный вариант выписки необходимо будет уплатить 890 рублей, за выписку из ЕГРН о переходе прав – 1100 рублей, а за документ на бумажном носителе с подписью и мокрой печатью: при обычном заказе – 3290 рублей, а при срочном – 4690 рублей.

Электронный вариант выписки будет стоить 1100 рублей, а такая же выписка на бумажном носителе с подписью и печатью – 5490 рублей.



Так, если необходимо оплатить через Сбербанк, выберите соответствующую иконку, нажмите на нее и перейдите к оплате.



Для этого введите номер пластиковой карточки и адрес электронной почты, на который поступит информация о произведенном платеже.

Как только оплата будет произведена, заявка будет принята в работу, а на электронный адрес придет информация о поступлении платежа.

При этом выписка в электронном варианте поступит на электронную почту в течение 5-30 минут, обычная выписка на бумажном носителе с подписью и печатью будет изготовлена за 4 рабочих дня, а при срочном заказе – в течении 1-2 рабочих дней.

Выписка из ЕГРН о переходе прав в электронном варианте придет

на электронную почту в течение 5-30 минут, а такая же выписка с подписью и мокрой печатью будет готова за 1-2 рабочих дня.

В Москве доставка документов на бумажном носителе возможна по месту жительства заявителя.

Проверка квартиры перед покупкой на чистоту занимает много времени, зато в дальнейшем обеспечивает отсутствие проблем и неприятностей, связанных с приобретением.

Поэтому прежде чем заключить договор купли-продажи, покупатель должен проверить:

- подлинность документов и достоверность изложенных в правоустанавливающих документах данных;
- имеет ли право лицо, выступающее в роли продавца, на заключение сделки, и какова у него репутация;
- наличие или отсутствие зарегистрированных лиц по адресу квартиры, которая выставлена на продажу. Уделите особое внимание такой категории граждан, как временно снятые с регистрационного учета;
- существуют ли притязания других лиц на указанную квартиру, особенно если это касается наследственного имущества, а также наличие судебных споров в отношении указанной недвижимости;
- наличие обременения и других ограничений на квартиру, нахождение ее в ипотеке или в залоге у банковского учреждения;
- наличие долгов по коммунальным и другим обязательным платежам;
- узаконена ли проведенная перепланировка квартиры.

В процессе проверки, продавцу следует проверить такие документы правового и технического содержания:

- свидетельство о праве собственности на квартиру;
- правоустанавливающие документы, на основании которых квартира перешла в собственность продавца. Имеется в виду приватизационные документы, договор купли-продажи,

договор мены, договор дарения и так далее;

- свидетельство о принятии наследства, если квартира была наследственным имуществом;
- кадастровый паспорт, выданный Единым государственным реестром недвижимости;
- технический паспорт на квартиру, который также выдается указанным органом. При этом главным документом является кадастровый паспорт. При отсутствии технического паспорта, сделку по договору купли-продажи проводить можно.

Особое внимание обратите на квартиру, собственником которой стало лицо по решению суда. При возможном обжаловании судебного решения в вышестоящем суде, квартира может перейти совсем к другому лицу, и вы (потенциальный покупатель), рискуете потерять свои деньги.

Готовясь к покупке, изучите подлинные документы, а при согласии продавца – сделайте с них копии для дальнейшего анализа.

Если вы (покупатель) самостоятельно изучаете представленные вам документы на квартиру, то обратите внимание на следующее:

- стоят ли подписи уполномоченных лиц в надлежащих местах и имеются ли штампы регистрационной службы;
- выполнены ли свидетельства на специальных гербовых бланках.

Обратите внимание на наличие подчисток или исправлений. Документы с пометками, подчистками и исправлениями будут недействительны. Возможно, они даже подделаны.

Настаивайте на их восстановлении через официальные органы регистрационной службы, местной администрации, нотариальной конторы. При таких процессах желательно ваше присутствие.

Также есть возможность получить сведения из ЕГРН, обратившись туда с соответствующим запросом и получив копии необходимых

документов. Их можно сравнить с теми, что предоставил продавец.

Кроме того, убедитесь в правомочиях продавца:

- если он является единственным собственником, то может продавать самостоятельно;
- если он находится в браке, то возникает вопрос о даче согласия со стороны второго супруга;
- если собственников несколько, то кто будет выступать продавцом: все собственники или одни из них по нотариально удостоверенной доверенности.

Убедитесь в правомочиях собственника по таким документам:

- свидетельство о собственности на квартиру;
- прочих правоустанавливающих документах на квартиру.

Если продавца представляет представитель, то все равно договоритесь с собственником квартиры о встрече и обсудите, является ли его желание продать квартиру действительным. Посмотрите на паспорт собственника и при возможности сделайте его ксерокопию.

А все технические вопросы в дальнейшем решайте с представителем продавца. Если представитель всячески препятствует встрече с собственником, то это должно насторожить, так как можно попасть на мошенников.

Доверенность представителя также проверьте по реестру доверенностей через нотариуса, который эту доверенность не выдавал. Также посетите и нотариуса, который ее выдал, и поинтересуйтесь, не была ли отозвана доверенность.

Особую бдительность проявите при продаже квартиры от имени несовершеннолетнего собственника или когда одним из собственников является несовершеннолетнее лицо в возрасте до 14 лет:

- сделки от имени несовершеннолетнего может совершать его

- законный представитель, которыми могут быть один из родителей, усыновители, опекуны. Полномочия родителей подтверждаются паспортом, где имеется отметка о рождении детей и свидетельством о рождении ребенка, в котором родителем указан представитель. Опекун может действовать только на основании решения органа опеки и попечительства, а усыновитель – по решению суда;
- если несовершеннолетний имеет возраст от 14 до 18 лет, то сделку можно провести только с письменного согласия его законных представителей.

В том случае, если продавец находится в браке и предлагаемая к продаже квартира приобретена во время брака, настаивайте на встрече с другим супругом, так как это общая собственность супругов, и письменное согласие второго супруга будет необходимо.

Независимо от того, продаваемая квартира приобретена супругами во время брака или до него, в любом случае, желательно иметь согласие второго супруга, чтобы избежать в дальнейшем судебных претензий.

Выяснив данные продавца, уточните о нем возможную информацию, используя свои связи и связи друзей в правоохранительных органах, службе судебных приставов.

Если к сделке привлекается риэлтор, воспользуйтесь его услугами для проверки личности продавца, чтобы не попасть на мошенника.

Запросите выписку из ЕГРН о всех собственниках выставленной на продажу квартиры.

При готовности сделки к заключению, проверьте и убедитесь, что все, кто был зарегистрирован в данной квартире, сняты с регистрации.

Ведь оставшийся зарегистрированным в квартире жилец имеет право на проживание в ней, даже при смене собственника жилья.

И чтобы потом его снять с регистрации в принудительном порядке и выселить, потребуется много сил и энергии.

Справка из паспортного стола об отсутствии зарегистрированных лиц в продаваемой квартире будет надежным документом, свидетельствующим, что никто после оформления сделки купли-продажи квартиры, не будет претендовать на проживание в ней.

При этом имейте в виду, что такая справка не содержит сведений о временно снятых с регистрации:

- лиц, которые осуждены и отбывают наказание в местах лишения свободы;
- лиц, которые призваны на воинскую службу;
- престарелых, которые помещены в социальные учреждения;
- детях, помещенных в воспитательно-исправительные заведения;
- недееспособных, проходящих лечение в психиатрических лечебницах;
- лиц, длительное время проходящих лечение в медицинских учреждениях.

Данные о таких лицах должны содержаться в расширенной выписке из домовой книги, которую следует получить в паспортном столе.

Если после покупки квартиры объявятся такие лица, то они смогут претендовать на проживание в квартире. Снять их с регистрации и выселить будет невозможно даже через суд.

Для того чтобы проверить, нет ли каких-либо притязаний и судебных споров в отношении выставленной на продажу квартиры:

- обратитесь в канцелярию суда с просьбой дать информацию или зайдя на сайт суда;
- обратитесь в службу судебных приставов напрямую или зайдя на их сайт и проверив наличие исполнительных производств в отношении интересуемой квартиры;
- закажите через сайт ЕГРН соответствующую выписку, в которой будут отражены данные об ограничениях и

обременениях, судебных притязаниях по конкретной квартире;

- проведите неофициальную беседу с работниками ЖЭКа или управляющей компании, соседями по лестничной площадке.

При условии, что квартира к продавцу перешла в порядке наследования, посетите нотариуса, который выдавал свидетельство, и поинтересуйтесь, имелись ли другие претенденты на квартиру.

Внимательно отнеситесь к проверке обременений и других ограничений в отношении квартиры. Ведь в том случае, если квартира сдана в аренду, по ней заключен договор ренты, квартира в залоге по договору ипотеки или, вообще, под арестом, то это в дальнейшем ограничит права покупателя пользоваться таким имуществом. Более того, присутствует риск остаться и без квартиры, и без денег.

Все сведения об обременениях и ограничениях можно получить, заказав выписку из ЕГРН. Верить на слово продавцу не стоит.

Поэтому такую квартиру покупать не рекомендуется. В том случае, если покупатель обещает устранить все обременения, то сделку проводите только после официального снятия всех ограничений и получения подтверждающей выписки из ЕГРН.

Кроме того, в обязательном порядке проверьте отсутствие задолженности продавца по коммунальным платежам. Если купите квартиру с долгами, то придется их оплачивать или решать вопросы по отключенному свету, газу, водоснабжению.

Поэтому потребуйте от продавца:

- соответствующие свежие справки из ЖЭКа, от управляющей компании, что текущей задолженности по платежам за продавцом нет;
- пересмотрите платежные документы, чтобы узнать, какую сумму коммунальных платежей выставляют по данной квартире;

- в тексте самого договора купли-продажи укажите пункт о том, что продавец свидетельствует о том, что задолженности по коммунальным и другим обязательным платежам нет, а если они появятся, то продавец обязуется их погасить.

При пользовании квартирой, собственники часто осуществляют перепланировки, создавая себе удобства в проживании. Однако не всегда такие переделки узаконены.

Поэтому здесь пригодится технический план квартиры, который сверьте с фактической планировкой и наличием или отсутствием предусмотренных инженерных сетей, установленного оборудования. Помощь в такой процедуре может оказать работник бюро технической инвентаризации.

Если в техническом паспорте стоит штамп о несогласованности перепланировки, то в будущем у нового собственника могут возникнуть проблемы и необходимость уплаты штрафов и узаконивания произведенной перепланировки или приведения планировки в первоначальный вид.

И все это будет производиться за счет нового собственника квартиры. А это дополнительные расходы, и они не маленькие.

Перед тем, как оформить сделку по купле-продаже понравившейся квартиры, уточните:

- полные сведения о собственниках квартиры, которые содержатся в правоустанавливающих документах;
- не была ли приобретена квартира за счет средств материнского капитала;
- входят ли в состав собственников квартиры несовершеннолетние или недееспособные лица;
- не проходит ли кто-либо из собственников воинскую службу или не пребывает ли в местах лишения свободы;
- какое количество лиц зарегистрировано в квартире и возможность снятия их с регистрации перед заключением сделки;

- актуальность данных, внесенных в технический паспорт, что касается произведенных перепланировок, и их законность;
- при продаже наследственной квартиры, проверьте наличие других претендентов на наследство, так как возможны судебные тяжбы и утеря продавцом права собственности на квартиру;
- при изучении документов на квартиру, снимите с них копии для детального анализа и проверки юридической чистоты. Это позволит при возможных судебных тяжбах доказать свою добросовестность в приобретении квартиры и отстоять свои права и законные интересы;
- решив приобрести квартиру с сомнительными документами, вы берете на себя риск потери в будущем имущества и денежных средств;
- приобретая квартиру на вторичном рынке, обратите внимание, как часто она перепродается в течение короткого периода времени;
- выясните личность продавца, чтобы избежать мошенничества;
- уточните полную информацию обо всех собственниках продаваемой квартиры;
- при продаже квартиры по доверенности, проверьте ее действительность, подлинность, полномочия доверенного лица, срок действия документа;
- если квартира продается ниже рыночной цены, это является настораживающим фактором, за которым может скрываться нарушение закона;
- документы собственников квартиры, которые выступают в роли продавцов, должны быть в порядке, без исправлений и подчисток;
- покупая квартиру в многоэтажном жилом доме, уточните сроки проведения капитального ремонта;
- осматривайте квартиру и придомовую территорию в светлое время суток;
- если выбираете квартиру из нескольких вариантов, то в течение одного дня лучше не смотрите больше двух

объектов;

- в обязательном порядке пообщайтесь с соседями по этажу, подъезду, лестничной площадке. Они многое могут рассказать о покупаемой квартире.