****

**Эксперты Кадастровой палаты рассказали, как самостоятельно проверить недвижимость перед покупкой**

**Современный рынок недвижимости пестрит предложениями. Важно не ошибиться в выборе, ведь каждая квартира на вторичном рынке имеет свою историю. Кто собственник квартиры? Узаконена ли перепланировка? Как часто менялся владелец? Эти и другие вопросы волнуют граждан перед совершением сделки, но не все знают, что ответы на них можно получить, не прибегая к помощи риелторов. Для этого достаточно запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Эксперты Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому АО рассказали, как самостоятельно проверить недвижимость перед покупкой.**

Выписка из ЕГРН – это официальный документ, предоставляемый Кадастровой палатой. Она содержит актуальные на дату подписания уполномоченным органом сведения об объекте недвижимости. Государственный кадастровый учет, а также регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН. Следовательно, целесообразно получить выписку как можно ближе к моменту сделки.

С помощью выписки можно узнать, кто собственник квартиры, сравнить площадь, планировку и иные характеристики приобретаемого жилья с учетными данными Росреестра. Если площадь и конфигурация квартиры в выписке отличается от фактической, то необходимо, чтобы продавец узаконил перепланировку. Также особое внимание следует обратить на наличие обременений, арестов, запрещений и иных обстоятельств, препятствующих совершению сделки.

Так, например, для продажи залоговой квартиры необходимо разрешение кредитора, а для реализации рентного жилья – согласие получателя ренты. Полностью исключают возможность продажи арест и запрет. Отметка о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя предполагает невозможность осуществления государственной регистрации прав на основании доверенности, а информация об отсутствии согласия третьего лица означает, что при регистрации перехода права к новому собственнику в Росреестр не было представлено согласие супруга продавца на отчуждение недвижимости.

Чтобы узнать, как часто менялся владелец квартиры, следует запросить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Помимо информации о текущем владельце, такая выписка содержит сведения обо всех предыдущих правообладателях, датах перехода прав и основаниях их возникновения. Частая смена собственников должна насторожить потенциального покупателя. Это может свидетельствовать о приобретении объекта путем мошеннических действий либо о скрытых недостатках объекта. Чем меньше квартира участвовала в сделках, тем меньше рисков при заключении договора купли-продажи.

*«С 1 января 2020 года покупатель недвижимого имущества, полагавшийся на данные ЕГРН, признается добросовестным и может компенсировать убытки в случае признания сделки недействительной. Иными словами, выписка из ЕГРН поможет покупателю обезопасить себя даже после совершения сделки»,* –отметила **заместитель начальника отдела обеспечения ведения ЕГРН и нормализации баз данных Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому АО** **Екатерина Каталова**.

Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости и о переходе прав на объект недвижимости являются общедоступными и предоставляются за плату по запросам любых лиц. Запросить такие выписки можно через МФЦ, по почте, либо с помощью онлайн-сервисов [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/site/) и [Кадастровой палаты](spv.kadastr.ru).