****

**Что нужно знать перед покупкой квартиры**

Почти для каждого приобретение квартиры событие очень значимое, и, конечно, при покупке хочется иметь гарантии и чувствовать безопасность и надежность. Сделки с недвижимостью имеют массу тонкостей, и сопровождаются множеством юридических действий, а потому подводные камни при покупке квартиры заслуживают особого разговора.

Управление Росреестра по Вологодской области предлагает советы, использование которых поможет выбрать Вам жильё, не доставляющее в дальнейшем серьезных хлопот и проблем.

Перед покупкой жилья получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Не забывайте – ценность имеет лишь та выписка из ЕГРН, которая получена непосредственно перед приобретением объекта недвижимости. Данный документ предоставляет основную информацию об объекте недвижимости: адрес, сведения о собственнике, ограничениях, запретах на отчуждение. Выписку из ЕГРН можно заказать в любом МФЦ или получить на портале Росреестра: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

1) Квартиру продают по доверенности. В этом случае необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: <http://reestr-dover.ru>, сервис «проверка доверенности».

2) Покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается. Если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности - надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.

3) Если покупателя торопят с подписанием документов. Или квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований.

4) Покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок. Об этом можно узнать, заказав выписку о переходе прав на объект недвижимости в любом МФЦ или подать запрос в электронном виде на официальном портале Росреестра: www.rosreestr.ru в разделе «Электронные услуги и сервисы» во вкладке «Получение сведений из ЕГРН». Проблема может быть в самой квартире – некие особенности в эксплуатации, которые делают жизнь в этих стенах невыносимой.

Кроме указанного следует проверить не только владельцев недвижимости, но и всех прописанных в квартире - поскольку, среди них могут быть лица, сохранившие пожизненное право пользования и проживание в жилом помещении (например: заключенные или безвестно пропавшие члены семьи). Указанные сведения содержатся в выписке из лицевого счета, которую может получить собственник квартиры в ТСЖ или управляющей копании.

Советуем узнать, не было ли незаконных перепланировок в квартире, не течет ли крыша, не затапливает ли подвал, куда выходят окна квартиры, кто будет вашим соседом и другое.

Если у Вас возникли хотя бы малейшие сомнения в документах, личности или полномочиях продавца или его представителя, квартире, не торопитесь с покупкой. Лучше поискать более надежный вариант, чем столкнуться с возможными проблемами.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области