

Как получить выписку из ЕГРН и проверить квартиру перед покупкой?

Обман на рынке недвижимости не такая уж и редкость, несмотря на то, что в целом он находится в цивилизованном русле. Когда жилье покупается у застройщика, например, по договору долевого участия или в уже построенном доме, то риски целенаправленного мошенничества практически исключены. Зато дольщик может столкнуться с долгостроем, или с ситуацией, когда стройка оказывается замороженной на неопределенный срок.

Другое дело - приобретение жилья на вторичном рынке. Здесь мошенники действуют весьма искусно, хотя нередко и покупатель по собственной невнимательности оказывается вовлеченным в неприятности. Например, квартира может продаваться по поддельным документам: фальшивыми могут быть и паспорт, и выписка из ЕГРН, и договор купли-продажи. В таких случаях псевдо-продавец может попросить внести авансовый платеж, а когда дело доходит до подписания договора - он просто "испаряется".

Иногда под видом квартиры или студии продается переделанная часть большей жилплощади (например, студия в таунхаусе). Перепланировка может быть незаконной, а если речь идет о частном доме, то и сам дом тоже может быть построен нелегально. Еще один вариант мошенничества, когда продается жилье, находящееся в залоге или под арестом.

Участники рынка рекомендуют не жалеть времени на проверку приобретаемого на вторичном рынке объекта недвижимости. Первым шагом должно стать получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Получить такую выписку можно за символическую плату в многофункциональном центре, на <https://rosreestr.net>. Выписка из Росреестра подтверждает право владения объектом, содержит данные о реальном собственнике (о всех собственниках). В ней также содержатся данные об имеющихся ограничениях, площадь и назначение недвижимости, документ, подтверждающий право собственности. На [Rosreestr.Net](https://rosreestr.net) можно заказать полную проверку квартиры: сервис запросит и предоставит официальную информацию из базы ЕГРН, ФССП, ФНС, ФНП. По данным сервиса, за прошлый год было зарегистрировано более 14 тыс. фактов мошенничества при купле-продаже недвижимости.

Покупателю жилья стоит помнить, что продавать квартиру имеет право только собственник. У него стоит попросить не только паспорт, но и другие документы, удостоверяющие личность. Кстати, у собственника можно пробросить и счета за оплату коммунальных услуг. Проверить наличие несогласованных перепланировок позволит технический паспорт квартиры. Не стоит соглашаться на занижении стоимости жилья в договоре.