

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Ямало-Ненецкому автономному округу**

**Рекомендации по проверке недвижимости перед сделкой**

Чтобы провести первичную проверку квартиры на этапе осмотра объекта и удостовериться, что на нем нет обременений, не обязательно даже обращаться за выпиской. Достаточно зайти на сайте Росреестра в раздел «Электронные услуги и сервисы/Справочная информация об объекте недвижимости в режиме онлайн/Найти объект».

Введите в форму поиска кадастровый номер или адрес квартиры, и вы получите информацию о том, какое право зарегистрировано на объект и есть ли на нем обременения. Имя собственника при таком запросе вы не увидите, оно будет только в выписке из ЕГРН.

Для получения выписки с подробной информацией о квартире, нужно на сайте Росреестра зайти в раздел «Электронные услуги и сервисы/Получение сведения из ЕГРН», затем справа выбрать тот вид выписки, который вам необходим.

Информация из ЕГРН предоставляется в разных выписках. Чаще всего при подготовке к сделке получают выписку об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах на квартиру. Из нее будет видно, действительно ли продавец является собственником квартиры, один собственник у квартиры или несколько и есть ли на ней какие-то обременения.

В расширенной выписке из ЕГРН (выписке о переходе прав на объект недвижимости) содержится информация о предыдущих сделках с квартирой. Из нее покупатель узнает, как часто квартира меняла владельцев. Кроме того, в справке о переходе прав на объект указываются документы, на основании которых прекращены права на объект недвижимого имущества предыдущего собственника. Если ранее право кого-либо из собственников было прекращено по решению суда, в справке этот факт отразится. Получить в электронном виде можно только общедоступную информацию — выписку об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах на квартиру.

Третий вид выписки — выписка о содержании правоустанавливающих документов — содержит закрытую информацию, заказать такую выписку в Росреестре может только сам собственник квартиры. По ней можно проследить всю историю сделок с квартирой вплоть до суммы сделки, по которой ранее приобретался этот объект. Если в выписке о переходе права, в которой приводится общедоступная информация, указано только название документа, на основании которого у продавца возникли права на квартиру (например: договор купли-продажи), то в расширенной выписке Росреестр предоставляет данные о сторонах сделки, о существенных условиях покупки квартиры, о лицах, проживавших в ней на момент заключения сделки. Получить эти данные через сайт может только сам собственник квартиры и только в том случае, если у него есть электронная цифровая подпись.