

## **НЮАНСЫ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ**

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание на нюансы при совершении сделки купли-продажи объектов недвижимости на вторичном рынке без посредников.

Перед покупкой, например квартиры, необходимо тщательно контролировать процесс купли-продажи. Проверить не только объект недвижимости, но и личность продавца.

Нужно собрать как можно больше информации. Необходимо собрать документы, подтверждающие правовую информацию о квартире и собственниках: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на квартиру, документ-основание получения права собственности, выписка из Домовой книги, и т.д.

Выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах можно заказать в любом офисе многофункционального центра (МФЦ). Стоимость выписки для физических лиц в виде бумажного документа составляет 400 рублей – об основных характеристиках, 750 рублей – расширенная выписка. Этот документ предоставляет необходимую информацию об адресе объекта, подтверждает, кто является собственником, наличие обременений или ограничений (залог или арест). Выписку из ЕГРН также можно получить в режиме онлайн, на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) в разделе «Физическим лицам», госпошлина составит 300 рублей.

Выписка из ЕГРН позволит покупателю определить, не вводит ли его продавец в заблуждение предоставлением недостоверных сведений, и тем самым избежать негативных для себя последствий в виде оспаривания совершенной сделки и возможной ее отмены в судебном порядке (признание недействительной), а также избежать иных случаев мошенничества с недвижимостью.

Стоит обратить на наличие обременений и ограничений (арест, ипотека и др.), так как законным владельцем квартиры покупатель будет считаться только после оформления всех документов в Росреестре и наличие ограничений прав может стать препятствием для регистрации перехода права собственности.

Нужно убедиться, что продавец является полностью дееспособным, ведь заключая сделку с недееспособным гражданином без согласия его опекуна или попечителя и без предварительного согласия органа опеки и попечительства, а также без нотариального удостоверения сделки, такая сделка является ничтожной.

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