



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Покупка недвижимого имущества – одна из наиболее сложных и ответственных жизненных ситуаций в которой важно избежать ошибок и минимизировать юридические риски.

Прежде всего, необходимо убедиться в наличии актуального права собственности продавца на отчуждаемый объект недвижимого имущества. С 15 июля 2016 года прекращена выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимое имущество. После указанной даты право собственности подтверждается только выпиской из ЕГРН. Такую выписку можно получить, подав соответствующий запрос в МФЦ либо на сайте Росреестра или ППК "Роскадастр".

Выписка из ЕГРН представляет собой документ, который в зависимости от ее вида может содержать описание объекта недвижимости, сведения о его кадастровой стоимости, о зарегистрированных на него правах, ограничениях и обременениях, о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях, о заявленных в судебном порядке правах требования, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, а также иные установленные законом сведения, о которых покупателю желательно узнать до совершения сделки.

Также необходимо проверить действительность паспорта собственника в онлайн-сервисе МВД <http://сервисы.гувм.мвд.рф/>, чтобы снизить риск заключения сделки по недействительному/украденному паспорту.

В случае приобретения объекта недвижимого имущества на основании возмездной сделки во время нахождения продавца в зарегистрированном браке, во избежание возможного оспаривания совершенной сделки, следует получить нотариально заверенное согласие супруга(и).

Наличие возбужденных в отношении продавца исполнительных производств, в рамках которых может быть наложен запрет на принадлежащий должнику объект недвижимого имущества, можно проверить на сайте Федеральной службы судебных приставов России <https://fssp.gov.ru/>.

При совершении сделок по отчуждению или приобретению недвижимого имущества необходимо удостовериться в том, что в отношении продавца или покупателя не возбуждено дело о банкротстве. Наличие возбужденного дела о банкротстве можно проверить на сайте арбитражных судов <https://kad.arbitr.ru>, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ЕФРСБ). Практика оспаривания цепочки сделок и возврата имущества в конкурсную массу банкрота довольно распространена в делах о банкротстве, в связи с чем рекомендуется проверить собственников приобретаемого объекта недвижимости. Информацию о предыдущих собственниках можно узнать из выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости.

В случае если сделку подписывает представитель, действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности, необходимо проверить ее действительность, отсутствие нотариально удостоверенных распоряжений об ее отмене по реквизитам на официальном сервисе Федеральной нотариальной палаты: <https://reestr-dover.ru/>.

Помимо проверки действительности доверенности, необходимо внимательно ознакомиться с текстом доверенности на наличие полномочий по продаже конкретного объекта, цене данного объекта, полномочий на подачу документов для государственной регистрации в регистрирующем органе (Росреестре).