

➤ **Перед покупкой квартиры хочу проверить ее историю. Есть ли единый перечень документов, которые нужно запросить у продавца, а какие из них можно получить самостоятельно?**

Для начала установите личность продавца, проверьте дееспособность и право собственности на квартиру. Для этого запросите паспорт, справку из психоневрологического и наркологического диспансеров, свидетельство о праве собственности и правоустанавливающие документы на квартиру. Это может быть договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство и др. Паспорт продавца можно проверить на сайте ФМС («Проверка по списку недействительных российских паспортов»). При этом лучше не покупать квартиру, которая была в собственности продавца менее трех лет. Это связано с тем, что срок давности о признании сделок недействительными составляет один или три года в зависимости от оснований, по которым сделку можно признать недействительной (ст. 181 ГК РФ).

Затем нужно проверить, какие сделки совершались с квартирой ранее. Для этого нужно заказать выписку из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимости. Ее можно получить в отделении Росреестра в срок не более чем пять рабочих дней с даты получения запроса. Поскольку важна именно актуальная выписка, сделать это лучше самостоятельно по доверенности от собственника. Из выписки вы узнаете, сколько раз квартиру продавали, дарили, были ли какие-то обременения. Если в ЕГРП нет сведений о квартире, значит, после приватизации с ней никаких сделок не совершалось. Поскольку сведения о сделках стали вносить в ЕГРП только с 31.01.98, лучше проверить сведения до указанной даты в местной администрации или в БТИ. Информацию о квартире можно получить на сайте Росреестра («Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line»).

Если квартира приобретена в браке, то второй супруг имеет на нее право независимо от того, на кого она оформлена. В этом случае вам нужно получить согласие супруга на продажу квартиры. Даже если сейчас супруги разведены, но квартиру покупали в браке, второй супруг может заявить о своих правах на ее часть. Чтобы проверить семейное положение, обратитесь вместе с продавцом в органы ЗАГС.

Если в квартире есть несовершеннолетние или недееспособные собственники, нужно получить согласие на сделку органов опеки и попечительства. Причем разрешение нужно, даже если у несовершеннолетних детей есть родители. Разрешение или отказ можно оспорить (п. 3 ст. 21 закона от 24.04.08 № 48-ФЗ). Сделки по продаже недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, нужно нотариально удостоверить (п. 2 ст. 30 закона от 21.07.97 № 122-ФЗ).

Перед покупкой убедитесь, что в квартире нет зарегистрированных лиц. Для этого нужно взять выписку из домовой книги. Лучше брать архивную выписку, так как в ней указаны все лица, когда-либо зарегистрированные в квартире, в том числе выбывшие. К таким лицам относятся отбывающие срок лишения свободы, безвестно отсутствующие и др. Получить архивную выписку можно по доверенности от собственника. Перед покупкой обязательно проконтролируйте, чтобы в квартире не осталось прописанных лиц.

Чтобы избежать дополнительных расходов, запросите справку об отсутствии задолженности по коммунальным услугам и квартплате. Убедиться в отсутствии перепланировки поможет кадастровый паспорт.