

\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Нефедова

«Как вместе с квартирой не приобрести чужие долги?»

**Чтобы минимизировать все риски при покупке квартиры, нужно быть предельно внимательным и учесть некоторые моменты при ее приобретении.**

Как только вы выбрали подходящую вам квартиру, не спешите заключать договор. Большинство квартир имеют свою «историю». У кого-то она чистая, но есть «истории» с «отягчающими обстоятельствами» – [обременениями](https://sergach.bezformata.com/word/obremenenie/22392/). С таким понятием можно столкнуться как при покупке квартиры в новостройке, так и на вторичном рынке.

Обременение – это вид ограничений прав собственности на объект недвижимости. Иными словами, собственник не может распоряжаться квартирой без согласия третьих лиц.

Сегодня самое популярное обременение – ипотека. Владелец недвижимости не может выставить квартиру на продажу и реализовать сделку без разрешения банка. Фактически, до окончания выплаты ипотеки имущество находится в залоге у банка.

Следует также проверить, не приобреталась ли квартира с использованием средств материнского капитала и исполнили ли при этом родители обязанность определить доли в праве общей собственности на недвижимость для своих несовершеннолетних детей. Дело в том, что, если доли на детей не определялись, в дальнейшем это может стать причиной судебных споров.

Второе по популярности обременение – арест. Причин для ареста недвижимости много: долговые обязательства перед банком, по услугам ЖКХ, различные судебные споры.

Управление Росреестра по Республике Бурятия уполномочено вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведения об аресте (запрете) на недвижимое имущество или о снятии таких ограничительных мер в течение трех рабочих дней, с даты поступления соответствующих документов от судов или иных уполномоченных органов.

Всего Управлением за 4 месяца 2020 года внесено более 10000 сведений об арестах, что более чем в 2 раза меньше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года (за 4 месяца 2019 года внесено более 23000 сведений).

При наличии ареста и в случае обращения собственника с заявлением о проведении государственной регистрации, например, по сделке купли-продажи, дарению квартиры, регистрация будет приостановлена в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Порой для  участников сделки такая приостановка является неприятным «сюрпризом».

Чтобы избежать этого, до совершения сделки лучше всего проверить информацию об объекте на сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/)) или получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) об интересующем объекте. Для этого можно обратиться с запросом в любое из отделений многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) или подать его в электронном виде на портале услуг Росреестра».

**Сегодня выписка из ЕГРН является единственным документом, с помощью которого можно понять, действительно ли продавец является законным владельцем недвижимости и, конечно, узнать о наличии обременений на приобретаемую квартиру».**

Для получения сведений о собственнике, о наличии или отсутствии ограничений в отношении того или иного объекта недвижимого имущества необходимо запросить «Выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости». В случае если необходимо получить сведения об истории отчуждения объекта недвижимого имущества (перехода права на объект от одного лица к другому) тогда можно запросить «Выписку о переходе права на объект недвижимости».

Покупка недвижимости – это всегда серьезное вложение средств, поэтому рекомендуем самостоятельно позаботиться о безопасности сделки и убедиться, что недвижимое имущество не находится под арестом или иным видом ограничений. Это позволит сохранить время, деньги и избежать неприятных ситуаций.

Начальник отдела ведения ЕГРН Э.Ц. Очирова