**Квартирный вопрос: как проверить вторичку перед покупкой**

*Какие риски, опасности и подвохи могут подстерегать покупателя квартиры на вторичном рынке? Как их свести к минимуму и не потерять ни деньги, ни жилье?* [*Эксперты*](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/kvartirnyj-vopros-kak-proverit-vtorichku-pered-pokupkoj/) *«мои финансы» подготовили 6 правил проверки квартиры с историей.*

**1. Проверяем документы**

Сейчас цены на квартиры на вторичке значительно ниже, чем в новостройках: из-за отсутствия льготных ипотечных программ спрос меньше и стоимость, соответственно, тоже. Но этот рынок имеет свои особенности, к которым надо быть готовым. Может попасться квартира с неузаконенной перепланировкой, недееспособным собственником, недвижимость может оказаться в залоге… Чтобы не погрязнуть в судах, не потерять деньги, а купить действительно стоящий вариант, важно тщательно проверять документы.

Список обязательных документов:

* Паспорта собственников (информация должна совпадать с данными в документах на недвижимость),
* Основания права собственности на квартиру (договор купли-продажи / договор передачи недвижимости в собственность / свидетельство о праве на наследство / договор приватизации и др.),
* Выписка из ЕГРН (в ней перечислены все собственники, а также указана информация об обременениях (ограничение прав).

*Собственник недвижимости может разрешить получать сведения из ЕГРН другим людям. Для этого необходимо дать согласие на предоставление данных неограниченному кругу людей и организаций на сайте Росреестра или в МФЦ.*

* Кадастровый (технический) паспорт объекта недвижимости.
* Заверенное нотариусом согласие супруга на продажу объекта (в случае, если собственником является один из супругов).
* Справка об отсутствии задолженности за коммунальные услуги.

Можно, конечно, изучить документы самостоятельно, но в таком серьезном деле лучше сделать это с помощью риэлтора либо заказать правовую экспертизу в юридическом агентстве. Услуга платная. Цена варьируется от 10 до 30 тысяч рублей в зависимости от компании, региона и сложности объекта. Также можно приобрести страховку сделки. Это называется титульным страхованием. Услуга в среднем обойдется в сумму от 0,3% до 1% от цены недвижимости.

«Обязательно нужно проводить юридическую экспертизу покупаемой квартиры. При этом данная экспертиза должна проводиться либо связкой риэлтор-юрист, либо риэлтором, который имеет юридическое образование», – рекомендует Генеральный директор «Релайт-Недвижимость», член Российской Гильдии Риэлторов Константин Барсуков. По его словам, риэлтор при анализе смотрит на людей, на их поведение, а юрист изучает документы. «Только такая связка даст нормальную экспертизу. Результат юридической экспертизы обязательно должен быть зафиксирован письменно, а не на словах», – подчеркивает Барсуков.

Еще 5 правил читайте на портале моифинансы.рф <https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/kvartirnyj-vopros-kak-proverit-vtorichku-pered-pokupkoj/>

Автор: Мария Иваткина

Источник: [Редакция МоиФинансы](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/kvartirnyj-vopros-kak-proverit-vtorichku-pered-pokupkoj/)