Чек-лист покупателя квартиры

12 пунктов, которые проверяют перед сделкой — отмечайте галочкой

Перед покупкой квартиры проверяют много всего, и почти всё можно сделать самому: данные лежат в открытых государственных реестрах. Ниже 12 пунктов, которые чаще всего упускают. Отмечайте проверенное в квадратике слева.

- [ ] **1. Кто собственник и сколько их**

Где смотреть: Выписка из ЕГРН — через Госуслуги или в МФЦ.
Совпадает ли продавец с тем, кто указан в выписке; один собственник или несколько; есть ли доли — тогда договор подписывают все.

> Красный флаг: в ЕГРН один человек, а договор подписывает другой «по доверенности».

- [ ] **2. Аресты и запреты на регистрацию**

Где смотреть: Выписка из ЕГРН, раздел «Ограничения».
Пока стоит запрет или арест, сделку не зарегистрируют. Сначала снимают ограничение, потом продают.

> Красный флаг: «Запрет на совершение регистрационных действий». Обычно это долг у приставов.

- [ ] **3. Залоги и ипотека**

Где смотреть: Выписка из ЕГРН, раздел «Обременения».
Если квартира в залоге у банка, продать её можно только с согласия банка. Попросите справку об остатке долга и о том, как снимается залог.

> Красный флаг: «Ипотека в силу закона» — часто означает, что квартиру покупали на материнский капитал.

- [ ] **4. Судебные дела собственника**

Где смотреть: Сайты судов — sudrf.ru, kad.arbitr.ru, sudakt.ru.
Ищите не только по фамилии, но и по ИНН, дате рождения и региону. По одной фамилии находится много однофамильцев: если фамилия распространённая, дело может быть чужим.

> Красный флаг: дела о взыскании долга, разделе имущества, оспаривании сделок.

- [ ] **5. Банкротство**

Где смотреть: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве — fedresurs.ru.
Если продавец в процедуре банкротства, сделку почти наверняка оспорят, а квартиру заберут.

> Красный флаг: любое упоминание продавца в реестре банкротства.

6. Сделки с квартирой за последние 3 года

Где смотреть: Выписка из ЕГРН с историей переходов права.
Частая смена собственников за короткий срок — признак перепродажи. Иногда так продают квартиру со скрытым обременением.

> Красный флаг: три и больше собственников за два-три года.

7. Права несовершеннолетних

Где смотреть: История переходов права, справка о зарегистрированных лицах.
Не было ли в квартире доли ребёнка, не применялся ли материнский капитал, нет ли согласия органа опеки.

> Красный флаг: квартира покупалась на материнский капитал, но доли детям не выделены: такую сделку могут оспорить.

8. Кто зарегистрирован в квартире

Где смотреть: Справка о зарегистрированных лицах.
Выписанные люди иногда сохраняют право пользования квартирой. Например, те, кто отказался от приватизации. Получите справку о том, что все сняты с учёта, и запишите это в договор.

> Красный флаг: в квартире прописан кто-то, о ком продавец не сказал.

9. Паспорт продавца

Где смотреть: База недействительных паспортов МВД.
Паспорт может быть утерян или признан недействительным: сделка по такому паспорту — мошенничество. Сверяйте паспорт с базой МВД в день подписания договора, а не за неделю до.

> Красный флаг: паспорт менялся совсем недавно — уточните причину.

10. Кадастровая карта и границы

Где смотреть: Публичная кадастровая карта Росреестра — pkk.rosreestr.ru.
Совпадает ли площадь с указанной в ЕГРН, нет ли пересечений границ, не является ли объект самовольной постройкой.

> Красный флаг: площадь в объявлении больше, чем в ЕГРН, «за счёт перепланировки».

11. Ограничения на самого продавца

Где смотреть: Сайты судов, сервисы проверки контрагентов.
Не под следствием ли продавец, нет ли решения суда о запрете распоряжаться имуществом.

> Красный флаг: продавец ограничен в праве распоряжаться имуществом — сделку не зарегистрируют.

12. Согласие супруга

Где смотреть: Нотариальное согласие супруга или справка из ЗАГСа.
Если квартира куплена в браке, она общая, даже когда оформлена на одного. Для продажи нужно нотариальное согласие супруга. Если продавец в тот период не был женат — нужна справка из ЗАГСа.

> Красный флаг: продавец говорит «я не в браке», но в ЕГРН статус «совместная собственность».

Чего в этом чек-листе нет

Чек-лист — про сведения из реестров. Он не проверяет техническое состояние квартиры: перепланировки, проводку, трубы. Не проверяет долги за коммунальные услуги. Не заменяет осмотр квартиры и оценку цены.

Проверка по реестрам отвечает на один вопрос: не заберут ли квартиру потом. Состояние, торг и цена — отдельная работа.

Сколько это занимает

Самостоятельно по чек-листу: 6–10 часов — выписки из ЕГРН, поиск в судах, база МВД, реестр банкротства, справка из ЗАГСа.

Проверить автоматически — 9 900 ₽

Все 12 пунктов разом: объект и все собственники (до 6 человек) по открытым государственным реестрам. Отчёт — от 30 минут до нескольких часов.

chistaya-sdelka.ru

Вопросы по сделке: +7 912 312-17-77 · Telegram t.me/RealtyCheckPro_bot · xva9im@yandex.ru. Исполнитель: ИП Хващевский Вадим Сергеевич, ИНН 420527953002.