ЧИСТАЯ СДЕЛКА

Проверка недвижимости перед сделкой

Чек-лист покупателя квартиры

12 пунктов, которые проверяют перед сделкой

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.

Если какой-то пункт непонятен или нет времени — в конце написано, сколько это занимает и как проверить иначе.

---

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

Способ	Время	Что нужно
Самостоятельно по чек-листу	6–10 часов	выписки из ЕГРН, поиск в судах, база МВД, реестр банкротства, справка из ЗАГСа
Проверка разом по 12 пунктам	15 минут	готовый отчёт со сведениями из всех реестров

Самостоятельно дольше всего искать в судах: три системы, поиск по фамилии даёт много однофамильцев, и каждое дело надо смотреть отдельно.

Что дальше

Если хотите разобраться в сделке подробнее — напишите или позвоните, подскажем по вашей ситуации.

Сайт	chistaya-sdelka.ru
Почта	realtycheckpro@yandex.ru
Телефон	+7 912 312-17-77
Исполнитель	ИП Хващевский Вадим Сергеевич, ИНН 420527953002

Отчёт «Чистой сделки» — это собранные и структурированные сведения из официальных государственных реестров. Оценку этих сведений даёт суд, а не исполнитель. Отчёт не заменяет заключение эксперта и не подтверждает, что у объекта нет недостатков: проверяются только те сведения, что открыты в реестрах на дату заказа.