Julia Pletneva
LAW & REAL ESTATE

8 495 740-28-78

www.juliapletneva.ru
edu@juliapletneva.ru

Дорогие друзья! Этот чек-лист создан для облегчения оценки рисков по покупаемой Вами квартире. Он поможет Вам быстро проверить объект, сэкономить ваше время и деньги.

Чек-лист: «Проверка квартиры за 30 минут»

[Не покидая рабочего места и не выходя из-за компьютера]

Вам понадобиться:

Компьютер с подключением к интернету
Оригиналы или копии документов на выбранный объект
Копия или данные паспорта собственника объекта
Выписка из ЕГРП
Другие имеющиеся документы

Время:

30-40 минут

Деньги: [Выписка из ЕГРП]

Бесплатно (5 рабочих дней)
Срочно 200 Рублей (1 день)

8 495 740-28-78
www.juliapletneva.ru
edu@juliapletneva.ru

№	Что проверяем	Действие	Результат
1	Проверка правоустанавливающих документов.	Необходимо осмотреть документы (Свидетельство о собственности; Договор) Определить оригиналы это или цветные копии, Посмотреть на предмет исправлений, опечаток, потертостей и т.п. Осмотреть печати государственных органов. Проверить орфографические ошибки.	Все данные о собственниках, об объекте, метраже и т.д. во всех документах должны совпадать и не иметь орфографических ошибок.
2	Выписки из ЕГРП.	Первую проверку Вы сможете сделать on-line на сайте www.rosreestr.ru Однако там может быть устаревшая информация. Вы можете самостоятельно заказать выписку из ЕГРП на сайте. Эта информация открыта и предоставляется по запросу в течении 5 рабочих дней. Для заказа необходимо указать свои паспортные данные и оплатить госпошлину. Заказать за 1 сутки 200 Руб.	1. Видим, есть ли ограничения и запреты на сделку или нет на дату запроса 2. Видим кому принадлежит квартира и есть ли ограничения.
3	Судебную историю квартиры	Проверка квартиры по судебному округу: http://mos-sud.ru/services/podsudn/	Покажет Вам , были ли по квартире судебные дела.
4	Личность продавцов.	Установление личности продавцов. Действительно ли это продавцы, если лицо действует по доверенности, необходимо проверить доверенность (она может быть отозвана или утратить силу)	В некоторых случаях проверить действительность доверенности можно только позвонив нотариусу.
5	Проверка паспортов продавцов.	http://services.fms.gov.ru/index.htm Действительны ли документы продавцом, срок выдачи/обмена. Наличие дополнительных отметок/записей.	Действительность паспортов
6	Информацию о личности продавца.	Даст Вам информацию о личности продавца. Проверка продавцов по базе суд. приставов. www.fssprus.ru	Есть ли долги и неисполненные судебные решения у продавцов или нет

№	Что проверяем	Действие	Результат
7	Дееспособность продавцов. Справки ПНД и НД. Водительское удостоверение.	ОБЯЗАТЕЛЬНО!!!! Запросить у собственников, а лучше лично сходить с ними в диспансеры. Водительское удостоверение можно проверить на сайте ГИБДД http://www.gibdd.ru/check/driver/	Наличие водительского удостоверения хоть как-то подтверждает дееспособность продавца.
8	Выписки из домовой книги, ЕЖД, справка об отсутствии задолженности.	Проверяем наличие зарегистрированных людей и оплату по квартире.	Понимаем нужно ли применять дополнительные меры по снятию проживающих с рег.учета и взаимозачету долгов.
9	Согласие супруга/супруги на отчуждение имущества	Обязательно сравните дату приобретения квартиры и дату заключения брака в паспорте собственника квартиры. Если квартира была приобретена в браке, то требуется нотариальное согласие Супруга на совершение сделки либо заявление о том, что собственник на момент приобретения квартиры в зарегистрированном браке не состоял.	Узнаем законность перехода прав по предыдущей сделке.

Важно: Это не исчерпывающий список проверок по квартире, а только первичный! Пройдя его можно сделать вывод, проводить проверки дальше или уже на основании этого отказаться от покупки проверяемой квартиры и искать другую!

Важно: Обращаю Ваше внимание, что проверки личности должны касаться всех зарегистрированных на период проведения сделки, особенно если лица не участвовали/отказались от приватизации, наследственного имущества, находятся или находились в армии, местах лишения свободы, за границей и т.п. Обязательно нужно лично пообщаться с собственниками и осмотреть квартиру.

Рекомендую обратить внимание на внешние признаки:

Если у Вас есть подозрения, что человек ведет себя неадекватно, выпивает периодически или употребляет наркотические средства, лучше провести освидетельствование на сделке, либо вовсе отказаться от покупки.

Дополнительно:

Справка ПНД и НД

Опрос соседей

Знакомство с участковым инспектором

Особые факторы риска:

Квартиры продается по доверенности

Квартира продается по заниженной цене либо срочно

Квартира сменила собственников несколько раз за 1-2 года

В квартире слишком много собственников по разным основаниям

У вас остались вопросы?

Мы готовы помочь

Ваш личный юридический консультант:
Юлия Плетнёва

8 495 740-28-78
edu@juliapletneva.ru
www.juliapletneva.ru