

Чек-лист проверки квартиры на вторичке

25 пунктов, которые отделяют безопасную покупку от потери денег

Василий Блумберг · эксперт по недвижимости · 15 лет практики · 300+ сделок

1. Документы и ЕГРН

- 01 Получить свежую выписку ЕГРН (не старше 2–3 дней): собственник, площадь, кадастровый номер, ограничения.
- 02 Проверить обременения: ипотека, залог, арест, запрет регистрационных действий, зарегистрированная аренда.
- 03 Сверить собственника с паспортом продавца: продаёт именно владелец, либо действует нотариальная доверенность.
- 04 Убедиться, что согласны все собственники, а при доле несовершеннолетнего есть разрешение органов опеки.
- 05 Проверить документы-основания: договор купли-продажи, ДДУ, свидетельство о праве, наследство — без «свежих» переоформлений.
- 06 Проверить, не было ли судебных споров об объекте и его собственниках.

2. История объекта за 15 лет

- 07 Проследить историю переходов права: сколько раз и как часто менялся собственник.
- 08 Насторожиться на «свежие» сделки: квартира, купленная за месяц до продажи, — признак перекупа или схемы.
- 09 Проверить, использовался ли материнский капитал: если да — доли детям обязаны быть выделены.
- 10 Проверить банкротства прошлых владельцев: сделка может быть оспорена в течение 3 лет.
- 11 Проверить наследственные истории: вступление в наследство без пропущенных наследников.

3. Продавец

- 12 Сверить паспорт, адрес регистрации, наличие супруга и его нотариального согласия или брачного договора.
- 13 Проверить продавца на банкротство и долги: реестры, суды, ФССП.
- 14 Оценить основание владения: продажа сразу после вступления в наследство — повышенный риск оспаривания.
- 15 Проанализировать мотивацию: спешка, «срочный переезд» и давление на покупателя — повод проверить глубже.

4. Квартира и жильцы

- 16 Проверить зарегистрированных жильцов: выписка из домовой книги, кто сохраняет право проживания.
- 17 Убедиться, что нет лиц с сохраняемым правом: отказавшиеся от приватизации, пожизненное проживание.
- 18 Проверить долги по ЖКХ, капремонту и налогам — они могут перейти к новому собственнику.
- 19 Проверить перепланировку: узаконена ли, совпадает ли с техпаспортом и данными ЕГРН.
- 20 Осмотреть состояние: скрытые дефекты, свежая «косметика» поверх проблем, электрика и сантехника.

5. Условия сделки

- 21 Выбрать безопасный способ расчётов: аккредитив, сейфовая ячейка или эскроу — деньги до регистрации не передавать.
- 22 Зафиксировать задаток с понятными условиями возврата в письменном договоре.
- 23 Составить договор купли-продажи с полными условиями: предмет, цена, порядок расчётов, сроки, ответственность сторон.
- 24 Убедиться, что в договоре нет «двойных» экземпляров и расхождений по сумме и объекту.
- 25 Сопроводить регистрацию перехода права и получить документы на нового собственника.