



Как проверить квартиру перед покупкой

Инструкция

Процесс покупки квартиры, на первый взгляд, не выглядит сложным: подготовить бумаги, заключить договор, рассчитаться с продавцом и зарегистрировать право собственности.

Однако пренебрежительное отношение к предстоящей сделке может привести в последствии к потере квартиры и туманным перспективам возврата своих денег.

Чтобы не столкнуться с такими ситуациями, нужно тщательно проверить приобретаемый объект, а также его собственников.

Существует определенный алгоритм действий для наиболее безопасной покупки квартиры. Но нужно понимать, что даже полная проверка не дает 100% гарантии, но дает максимальную защищенность для сторон сделки.

Проверка квартиры состоит из 4 критериев:

1. Проверка объекта сделки (квартира);
2. Проверка субъекта сделки (продавец);
3. Проверка условий договора купли-продажи;
4. Проверка процедуры сделки.





Критерий 1

Проверка объекта сделки (квартиры)

1. Запросить сведения в Росреестре: заказать выписку из ЕГРН, в которой содержатся характеристики объекта недвижимости:
 - метраж;
 - местонахождение;
 - количество комнат;
 - ФИО собственников;
 - основание права собственности и документы основания права собственности;
 - наличие обременений либо правопритязаний судебного характера.

Свидетельство о праве собственности как правоустанавливающий документ было отменено в 2016 году. Его заменила выписка из ЕГРН. Но, если квартира приобреталась собственником до 2016 года, наличие свидетельства о праве собственности также необходимо проверить.

2. Проверить технические характеристики квартиры:
 - подробный план объекта недвижимости и экспликация к нему не всегда соответствуют состоянию жилья на практике;
 - план помещения в техпаспорте должен соответствовать реальной планировке квартиры;
 - данные из выписки из ЕГРН должны совпадать с информацией в техническом паспорте;
 - в техпаспорте не должно быть красных линий. Их наличие говорит о перепланировке, которую собственник квартиры не узаконил;





- при наличии незаконных перепланировок необходимо проверить возможность их узаконить. Некоторые перепланировки у собственника не получится узаконить никаким образом и, в последующем, возможно придется платить штраф и самостоятельно устранять перепланировки. Перед проведением сделки лучше попросить продавца самостоятельно узаконить все перепланировки.
3. Проверить наличие обременений и правоприязаний:
- проверить природу происхождения возможных ограничений;
 - проверить возможность их снятия, а также могут ли они быть основанием для оспаривания права собственности в будущем;
 - проверить наличие судебных споров в отношении объекта.
4. Проверить один из правоустанавливающих документов на недвижимость, например:
- договор купли-продажи;
 - свидетельство о принятии наследства;
 - договор передачи жилья в собственность;
 - справка о выплаченном пае,
 - договор дарения;
 - соглашение о разделе имущества;
 - решение суда и др.
5. Обратить внимание на наличие других владельцев недвижимости:
- если в выписке будут указаны их доли, то все владельцы должны принять участие в сделке;
 - если собственность совместная, без определения долей, то необходимо согласие каждого собственника на сделку;
 - обратить внимание на наличие среди собственников несовершеннолетних детей; если один из собственников ребенок, то





продавцу нужно будет получить от органа опеки разрешение на продажу, иначе сделку признают недействительной.

6. Если продавец приобретал квартиру с использованием кредитных денежных средств:

- запросить справку о погашении ипотеки;
- если ипотека не погашена, то необходимо получить согласие банка залогодержателя на продажу квартиры и понимать, что квартира может остаться в залоге банка пока не погашен кредит.

Справка должна быть оформлена на официальном бланке банка и содержать все реквизиты, свидетельствующие о ее подлинности: дата, исходящий номер, подпись, печать.

7. Проверить использование средств материнского капитала продавцом при приобретении квартиры:

- запросить у продавца справку из пенсионного фонда;
- или проверить выписки по счету по погашению ипотеки, в которой отразится использование материнского капитала.

8. Проверить возможные правопритязания на квартиру со стороны третьих лиц:

- проверить список лиц, которые зарегистрированы в квартире запросив выписку из домовой книги;
- получить архивную выписку обо всех зарегистрированных в квартире лицах, чтобы проверить временно выписанных лиц по причине службы в армии или отбывания наказания в местах лишения свободы. Такие жильцы могут восстановить регистрацию по возвращении без согласия нового собственника.

9. Запросить у продавца выписку из финансового лицевого счета (ЕЖД, выписка из домовой книги):





- чтобы проверить наличие долгов по коммунальным услугам;
- если за собственником числится задолженность, нужно согласовать ее погашение перед заключением договора купли-продажи;
- выписка из финансового лицевого счета нужна, если сделку будут удостоверять у нотариуса.

10. Если стороной сделки выступает лицо, действующее по доверенности от собственника, необходимо проверить доверенность:

- сверить данные паспорта доверенного лица с информацией в доверенности;
- проверить в нотариальной базе подлинность доверенности и не отозвана ли она.

Необходимо понимать, что сделка по доверенности несет в себе особые риски.

Доверенность может быть отозвана в момент сделки, или доверенное лицо может оспорить выдачу доверенности. Также возможны случаи при которых доверитель умирает во время сделки, о чем покупатель может не знать и в последующем наследники могут оспорить сделку.

Если жилье было получено продавцом по наследству, нужно убедиться, что никто, кроме него, не претендует на квартиру. Даже если с момента получения недвижимости прошло более трех лет, могут объявиться родственники продавца или наследодателя, права которых не учли при принятии им наследства. Они смогут обратиться в суд, восстановить срок давности и оспорить сделку.

Чтобы снизить риски нужно вместе с продавцом обратиться к нотариусу, который выдал свидетельство о принятии наследства, и получить у него справку об отсутствии претендентов на квартиру.





Если после проверки документов возникли сомнения, нужно сообщить о них продавцу. Если он не смог дать внятных объяснений, лучше отказаться от сделки и подыскать другой вариант.

Критерий 2

Проверка субъекта сделки (продавца)

1. Проверить паспорт продавца:

- соответствуют ли его данные данным из ЕГРН;
- нет ли признаков поддельности: вырезанной фотографии, сомнительности фотографии относительно даты выдачи документа;
- возможны случаи смены фамилии собственником, в таком случае данные в ЕГРН и паспорте могут отличаться. Тогда надо запросить документы, подтверждающие факт смены фамилии или имени (свидетельство о заключении брака);
- проверить информацию о браке – наличие супруга;
- если продавцом квартира приобреталась в браке по возмездной сделке необходимо получение нотариально заверенного согласия супруга;
- если квартира была получена продавцом по дарственной или по наследству, согласие супруга не потребуется;
- проверить в паспорте графу о детях, чтобы удостовериться, что квартира не приобреталась с использованием материнского капитала.

2. Проверить дееспособность продавца:

- запросить справки из психоневрологического и наркологического диспансеров. Получать данные справки лучше в присутствии покупателей, чтобы избежать получения поддельных документов.





3. Проверить финансовое состояние продавца на наличие долгов и признаки возможного банкротства:

- проверить банк данных исполнительных производств на наличие исполнительных производств в Федеральной службе судебных приставов;
- проверить базу данных федеральных судов общей юрисдикции на наличие судебных споров продавца с третьими лицами;
- проверить базу данных арбитражных судов на наличие судебных споров с третьими лицами, а также наличия дела о банкротстве продавца;
- проверить базу данных Федресурс на наличие сообщений о банкротстве продавца.

Критерий 3

Проверка условий договора купли-продажи

Для договоров купли-продажи недвижимости выделяют несколько существенных условий:

1. Предмет договора;
2. Цена договора;
3. Условия, которые будут существенными для одной из сторон сделки.

В договоре стороны должны указать сведения, которые позволят однозначно определить объект сделки. Как правило, эти данные должны совпадать с данными из ЕГРН. Если данное условие не согласуют, договор могут признать незаключенным.

Также существенным условием для договоров купли-продажи недвижимости является условие о цене. Участники сделки должны определить ее стоимость и указать сумму в





письменной форме. Без выполнения этого условия договор будет считаться незаключенным.

При этом во избежание возможного оспаривания сделки желательно провести оценку стоимости объекта. Не желательно отклоняться от установленной рыночной цены договора более чем на 20%, иначе в последующем сделка может быть оспорена.

Необходимо обратить внимание на момент передачи объекта, способ передачи денежных средств в счет оплаты договора, а также штрафные санкции.

Критерий 4

Проверка процедуры сделки

Сделка купли-продажи может быть проведена через нотариуса с использованием электронной цифровой подписи последнего, либо подачей документов через «Мои документы» лично сторонами сделки или их представителями по нотариальной доверенности.

Особое внимание стоит обратить на момент передачи денежных средств. Наиболее безопасным способом является передача денег после проведения государственной регистрации перехода права собственности.

Существует несколько основных способов передачи денег по сделке:

1. Передача наличных денежных средств;
2. Закладывание денег в банковскую ячейку;
3. Использование банковского аккредитива.

Предпочтительным является передача денежных средств с использованием банковского аккредитива. В этом случае появляется возможность отследить движение денежных средств от продавца к покупателю, а также сумму денежных средств.





ДЕЛОВОЙ ДОМ

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

Если в процессе проверки недвижимости у Вас появились сложности со сбором или анализом документов, возникло недопонимание с продавцом или предлагаемая цена за недвижимость кажется подозрительно низкой, Вы можете обратиться к нашим специалистам.

Мы можем предложить:

1. Проверку и анализ недвижимости по всем критериям;
2. Сопровождение сделки купли-продажи;
3. Получение правоустанавливающих документов после заключения сделки.



+7 (495) 227-38-00
+7 (495) 181-51-25



info@delovoydom.ru



107023, г. Москва, Мажоров переулок,
д. 14 стр. 10, БЦ «АВС»



www.delovoydom.ru