

На что обратить внимание при покупке квартиры
и как не попасть в руки мошенников?



АИБ. КОЛЛЕГИЯ
АДВОКАТОВ

Об этом и не только вы узнаете, прочитав наш новый чек-лист. Он поможет вам обратить внимание на ключевые моменты и минимизирует возможные риски.

Мы собрали основные рекомендации и список документов, который вам необходимо запросить у продавца перед покупкой квартиры. Также расскажем, какую информацию можно получить самостоятельно в открытом доступе.



АИБ. КОЛЛЕГИЯ
АДВОКАТОВ

Какую информацию нужно проверить перед покупкой недвижимости?

1. Паспортные данные

Просите информацию по количеству собственников и проверьте их паспорта.

Обязательно проверяем:

Срок действия паспорта;

Данные в паспорте. Они должны быть такими же, как и в документах на квартиру.

2. Документы, подтверждающие права собственности

Это может быть договор купли-продажи, договор долевого участия или уступки прав требования.

Обязательно проверяем:

Данные участников сделки;

Адрес квартиры;

Площадь квартиры;



3. Долги по коммунальным платежам

Справку об отсутствии задолженностей по коммунальным платежам продавец может получить в МФЦ.

Обязательно проверяем:

Дату последнего платежа;
Отсутствие долгов;
Показания счетчиков.

4. Выписка из ЕГРН

Продавец может взять ее в МФЦ.

Обязательно проверяем:
Количество собственников;
Данные собственников — они должны совпадать с теми, что указаны в паспорте;
Есть ли в числе собственников несовершеннолетние дети;
Наличие обременений.

Важно!

Отнеситесь с особой внимательностью к проверке квартиры на наличие обременений. Собственники могут не предоставить данных о том, что жилплощадь находится в залоге, ипотеке, на нее наложен арест или же ведутся судебные споры. В выписке из ЕГРН, в разделе № 2 указано кто является действующим собственником, а также указаны обременения, ограничения и аресты, если они присутствуют.



АИБ. КОЛЛЕГИЯ
АДВОКАТОВ

5. Семейное положение

Обязательно проверяем:

Свидетельство о браке или о его расторжении;

Брачный договор либо соглашение о разделе имущества супругами.

В случае если квартира приобреталась в браке, необходимо получить согласие второго супруга на сделку. Согласие должно быть заверено нотариально.

Важно!

Случаи, когда необходимо согласие органов опеки:

если среди собственников есть дети;
если использовались средства из материнского капитала.

6. Кредиты и дела о банкротстве

Обязательно проверяем наличие дел о банкротстве. В этом вам поможет сайта Федерального реестра сведений о банкротстве или на сайте картотеки арбитражных дел. Вам понадобится ФИО или ИНН собственника квартиры.

Смотрим на наличие кредитов.

У продавца можно также запросить сведения из бюро кредитных историй по наличию у него кредитов (действующих и выплаченных).



АИБ. КОЛЛЕГИЯ
АДВОКАТОВ

7. Судебные споры

Проверяем, не ведется ли в отношении собственника каких-либо судебных разбирательств.

Проверяйте продавца на предмет:

Наличи исполнительных производств (на сайте ФССП);

наличие в отношении продавца судебных споров, где он является ответчиком.

8. Справки из наркологического и психоневрологического диспансеров

Запросите у продавца справки из наркологического и психоневрологического диспансера. Данные справки подтверждают, что собственник здоров и отдает отчет своим действиям. Это поможет вам исключить иск оспаривания сделки на основании, что в момент ее совершения продавец не отдавал отчета своим действиям.

