

Дорогие друзья! Этот чек-лист создан для облегчения оценки рисков арендуемых объектов недвижимости. Он поможет Вам быстро проверить объект, сэкономить ваше время и деньги.

Чек-лист: «Проверка объекта за 30 минут»  
[Не покидая рабочего места и не выходя из-за компьютера]

**Вам понадобится:**

- 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]

150 рублей (5 рабочих дней)

Срочно 200 рублей (1 день)



№	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 <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> 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 госпошину. 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: <a href="http://mos-sud.ru/services/podsudn/">http://mos-sud.ru/services/podsudn/</a>	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.	<a href="http://services.fms.gov.ru/index.htm">http://services.fms.gov.ru/index.htm</a> 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. <a href="http://www.fssprus.ru">www.fssprus.ru</a>	Есть ли долги и неисполненные судебные решения у продавцов или нет

№	Что проверяем	Действие	Результат
7	<p>Дееспособность продавцов.</p> <p>Справки ПНД и НД.</p> <p>Водительское удостоверение.</p>	<p><b>ОБЯЗАТЕЛЬНО!!!!</b> Запросить у собственников, а лучше лично сходить с ними в диспансеры.</p> <p>Водительское удостоверение можно проверить на сайте ГИБДД <a href="http://www.gibdd.ru/check/driver/">http://www.gibdd.ru/check/driver/</a></p>	<p>Наличие водительского удостоверения хоть как-то подтверждает дееспособность продавца.</p>
8	<p>Выписки из домовой книги, ЕЖД, справка об отсутствии задолженности.</p>	<p>Проверяем наличие зарегистрированных людей и оплату по квартире.</p>	<p>Понимаем нужно ли применять дополнительные меры по снятию проживающих с рег.учета и взаимозачету долгов.</p>
9	<p>Согласие супруга/супруги на отчуждение имущества</p>	<p>Обязательно сравните дату приобретения квартиры и дату заключения брака в паспорте собственника квартиры.</p> <p>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.</p>	<p>Узнаем законность перехода прав по предыдущей сделке.</p>

**Важно:** Это не исчерпывающий список проверок по объекту, 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 НДС

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?**



**Ваш личный юридический консультант:**

**Юлия Плетнёва**

8 495 740-28-78

[edu@juliapletneva.ru](mailto:edu@juliapletneva.ru)

[www.juliapletneva.ru](http://www.juliapletneva.ru)

**Мы готовы помочь**