

Чек-лист: 5 ошибок при покупке квартиры

Простой список, который поможет проверить квартиру до того, как вы подпишете договор и отдадите деньги. Составил юрист (стаж более 20 лет). Информация носит ознакомительный характер и не является юридической консультацией.

Ошибка 1. Не проверили историю собственности в ЕГРН

- Закажите выписку из ЕГРН на квартиру (Росреестр, Госуслуги, МФЦ).
- Посмотрите: кто собственник, не в залоге ли, нет ли арестов и запретов.
- Сверив количество собственников и их доли — все ли дают согласие.
- Проверьте, кто зарегистрирован в квартире (снятие с регистрации).

Ошибка 2. Не проверили покупателя по долгам и судам

- Сайт ФССП (банк данных исполнительных производств) — нет ли ареста на продавца.
- Электронное правосудие и картотека дел — не в банкротстве ли собственник.
- Если продавец в процедуре банкротства — сделку могут оспорить.

Ошибка 3. При новостройке не проверили застройщика и проект

- Застройщик должен работать по закону № 214-ФЗ: продавать по ДДУ, средства в эскроу-счета.
- Проверьте: есть ли разрешение на строительство, сдаёт ли отчётность, нет ли задержек.
- Посмотрите ЕРЗ (рейтинг застройщиков) и раздел о проблемных объектах.
- Реестровая история и наличие судебных споров о застройщике.

Ошибка 4. Не посчитали неустойку и риски по срокам сдачи (ДДУ)

- В ДДУ обязан указать срок передачи квартиры; за задержку застройщик платит неустойку (ч.2 ст.6 №214-ФЗ).
- Фиксируйте даты нарушений срока (акты, переписка).
- Доплата за увеличение площади: условия должны быть в договоре, не «на словах».

Ошибка 5. Оформили всё «по шаблону из интернета» без проверки

- Один и тот же шаблон не учитывает объект, продавца, обременения.
- Доверенности и право продажи лучше проверить у юриста до сделки.
- Не подписывайте, не прочитав: ипотека, раздел имущества, долговые риски.

Что проверить до сделки: быстрый список

- Выписка ЕГРН: собственник, залог, аресты, обременения.
- Согласие всех собственников и супруга.
- Соответствие метража и планировки документам.
- Коммунальные долги, снятие с регистрации бывших жильцов.
- Репутация застройщика/продавца и реальность цены.

Если есть сомнения — короткая консультация

Напишите в Telegram, я посмотрю документы и подскажу, что важно именно в вашей ситуации. Информация в этом чек-листе носит ознакомительный характер и не является юридической консультацией.