+7 (499) 390-60-21
labprav.ru/t/351
Telegram @sudimsyabot

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · ПОКУПКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Покупка квартиры: что проверить до подписания договора

ГК РФ ст. 37, 166–179, 302 · СК РФ ст. 35 · ЖК РФ ст. 158 · Закон № 218-ФЗ о госрегистрации ст. 42, 68.1 · Закон № 127-ФЗ о банкротстве ст. 61.2 · Закон № 256-ФЗ о маткапитале ст. 10 · Актуально на октябрь 2026

> **Как пользоваться этим листом**
>
> Пройдите проверки до задатка: после него отказаться дороже. Многие документы о продавце вы сами не получите — их заказывает продавец и показывает вам. Отказывается показывать — это уже ответ.

Документы на квартиру

1. **Свежая выписка ЕГРН**
   Собственники, доли, ипотека, аресты, запреты. С 2023 года ФИО собственника в выписке видно только с его согласия — пусть продавец закажет выписку сам на Госуслугах, в день задатка и в день сделки.

2. **Документ-основание**
   Договор купли-продажи, дарения, приватизации, свидетельство о наследстве. Наследство моложе 3 лет — могут объявиться другие наследники.

3. **Кто прописан и кто имеет право жить**
   Выписка из домовой книги или единый жилищный документ. Человек, который отказался от приватизации, сохраняет право жить в квартире и после продажи (ст. 19 закона о введении в действие ЖК). Его выписать через суд почти невозможно.

4. **Долги**
   Долги продавца за коммуналку остаются за ним. Долг по взносам на капремонт переходит к вам (ч. 3 ст. 158 ЖК) — возьмите справку из фонда капремонта.

5. **Перепланировка**
   Сравните план в техпаспорте с квартирой. Незаконную перепланировку узаконивать или возвращать придётся вам.

Продавец: кто может оспорить сделку

! **Супруг продавца** — СТ. 35 СК

Квартира куплена в браке — нужно нотариальное согласие супруга. Без него супруг может оспорить сделку в течение года с момента, когда узнал о ней.

! **Дети и материнский капитал** — СТ. 37 ГК, СТ. 10 256-ФЗ

Собственник — ребёнок: нужно разрешение опеки. Квартиру покупали с маткапиталом: проверьте, выделены ли доли детям. Не выделены — сделку могут оспорить.

! **Пожилой или больной продавец** — СТ. 177 ГК

Сделку оспаривают, если продавец не понимал своих действий. Справки из психоневрологического и наркологического диспансеров выдают только ему самому — попросите получить. Надёжнее — освидетельствование у психиатра в день сделки и нотариальный договор.

! **Продавец под влиянием мошенников** — СТ. 178, 179 ГК

Продавец, которого «звонками из банка или полиции» убедили продать квартиру и перевести деньги, потом требует сделку отменить. Признаки: спешка, цена ниже рынка, продавец не знает, куда переедет, рядом «куратор» по телефону. Спросите прямо, зачем продаёт и куда пойдут деньги.

! **Банкротство продавца** — СТ. 61.2 127-ФЗ

Сделку за 3 года до банкротства могут оспорить — особенно по цене ниже рынка. Проверьте продавца в ЕФРСБ, в картотеке арбитражных дел и в банке данных ФССП. Цена в договоре — реальная, не заниженная.

Расчёты и оформление

1. **Деньги — через аккредитив или ячейку**
   Продавец получает деньги после регистрации перехода права. Наличные «из рук в руки» не передавайте.
2. **Задаток — по договору**
   Письменное соглашение о задатке с суммой, сроком и условиями возврата, плюс расписка.
3. **Нотариальный договор**
   Обязателен при продаже доли и если собственник — ребёнок или недееспособный (ст. 42 закона № 218-ФЗ). В других случаях — по желанию: нотариус проверяет волю продавца, такую сделку труднее оспорить.
4. **Титульное страхование**
   Покрывает потерю права собственности, если сделку отменят.

> **Если квартиру всё же отберут.** Добросовестный покупатель, который заплатил и всё проверил, защищён ст. 302 ГК. Если жильё истребовали, а взыскать деньги с продавца не удалось, есть разовая компенсация от государства (ст. 68.1 закона № 218-ФЗ). Поэтому храните договор, выписки, переписку и платёжные документы.

Чего не делать

- ✕ Не занижайте цену в договоре ради налога продавца: при споре вернут только указанную сумму.
- ✕ Не вносите задаток до проверки выписки ЕГРН и документа-основания.
- ✕ Не покупайте, если продавец торопит и не может объяснить, зачем продаёт.

КОДОВОЕ СЛОВО

ПРОВЕРЬ

Напишите его боту **@sudimsyabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию. Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru/t/351

Нашли квартиру и собираетесь вносить задаток? Пришлите в Telegram @sudimsyabot выписку ЕГРН и документ-основание продавца — скажем, что в них настораживает и что запросить до сделки.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.