

НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛКИ · ПОКУПКА ЖИЛЬЯ

Как проверить квартиру перед покупкой

ГК РФ ст. 8.1, 10, 177, 179, 196, 234, 302, 1155 · СК РФ ст. 35 · Закон № 218-ФЗ ст. 36.3, 68.1 · Закон № 127-ФЗ ст. 61.2 · Постановление КС РФ № 16-П от 22.06.2017 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Пройдите шаги до задатка. Сохраняйте всё, что проверили: выписки, переписку, отчёт об оценке. Если сделку потом оспорят, эти бумаги докажут, что вы не знали о пороке.

Проверка по шагам

- 1 Выписки ЕГРН — от продавца**

С 2023 года ФИО прежних собственников посторонним не показывают (ст. 36.3 закона № 218-ФЗ): в вашей выписке будет «физическое лицо». Попросите продавца заказать при вас через Госуслуги выписку об объекте и выписку о переходе прав. Сверьте с паспортом. Частые перепродажи за короткий срок — признак схемы.
- 2 Основание права продавца**

Купля-продажа, дарение, приватизация, наследство, решение суда. Самое рискованное — недавнее наследство.
- 3 Наследственная квартира**

Безопасного срока нет: наследник может восстановить пропущенный срок через годы, если не знал о смерти (ст. 1155 ГК). Проверьте реестр наследственных дел на notariat.ru по ФИО и дате смерти, спросите у продавца, сколько наследников и кто принял наследство.
- 4 Выморочное жильё**

Одиноким прежний собственник, смерть незадолго до первой сделки, быстрый переход к «живому» владельцу. Потом город может прийти с иском.
- 5 Продавец и доверенность**

Паспорт — лично. Доверенность проверьте по реквизитам на reestr-dover.ru. Справки из психонркодиспансера выдают только самому продавцу (ст. 13 закона № 323-ФЗ) — просите его взять их.
- 6 Долги и банкротство**

Сайт ФССП, ЕФРСБ — по ФИО и ИНН, чтобы не спутать с однофамильцем, картотека kad.arbitr.ru. Сделку в банкротстве продавца могут оспорить ещё 3 года (п. 2 ст. 61.2 закона № 127-ФЗ).
- 7 Кто сохранит право жить**

Попросите архивную выписку обо всех, кто был зарегистрирован, и договор приватизации. Кто отказался от приватизации в пользу продавца, может жить в квартире бессрочно — и после продажи.

8 **Согласия и доли**

Нотариальное согласие супруга продавца (п. 3 ст. 35 СК). Если был маткапитал — справка Соцфонда и выделенные доли детям.

9 **Реальная цена и безналичный расчёт**

Цену в договоре не занижайте: при отмене сделки вернут только сумму из договора. Деньги — только на счёт продавца через аккредитив или эскроу. Без наличных и ячеек.

Главный риск 2025–2026 годов. Продавец после сделки заявляет, что продал под влиянием мошенников, и оспаривает сделку (ст. 177, 179 ГК). Квартиру возвращают, а деньги, по его словам, «переведены мошенникам». Безналичный платёж на его счёт — ваше доказательство.

Красные флаги

- Несколько перепродаж за короткий срок.
- Недавнее наследство после одинокого собственника.
- Пожилой одинокий продавец продаёт единственное жильё, спешит, говорит про «безопасный счёт», на сделке есть посторонний «куратор».
- Просьба занижить цену, только наличные, скидка 15–20 % без причины.
- Доверенность, а доверитель недоступен.
- Продавец с долгами у приставов или на грани банкротства.

Если квартиру уже требуют вернуть

✓ **Добросовестность предполагается**

П. 6 СТ. 8.1, П. 5 СТ. 10

Вы полагались на реестр — доказывать, что знали о пороке, должен истец. Ваша защита — возражения на иск с документами проверки.

! **Три года — только против государства**

П. 4 СТ. 302

Если с регистрации права первого добросовестного приобретателя прошло 3 года, город или государство жильё не истребуют. Против наследника или прежнего собственника этого правила нет — защищайтесь по существу и по исковой давности (ст. 196).

✓ **Выморочное жильё и бездействие города**

КС № 16-П

Если город долго не оформлял выморочную квартиру, у добросовестного покупателя её не истребуют.

! **Компенсация от государства — по цепочке**

СТ. 68.1 218-ФЗ

Квартиру истребовали судом → вы взыскали убытки с продавца → решение не исполнено 6 месяцев → иск к России. Размер — реальный ущерб или кадастровая стоимость, по вашему выбору.

✗ **Встречный иск «признать добросовестным»**

СТ. 302

Суды такой иск не принимают как отдельный способ защиты. Встречный иск уместен о признании права, например по давности владения (ст. 234 ГК).

Чего не делать

- ✗ Не платите наличными и через ячейку.
- ✗ Не занижайте цену в договоре.
- ✗ Не верьте, что после трёх лет квартиру нельзя забрать при любом иске.

КОДОВОЕ СЛОВО

ЖИЛЬЕ

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

Выбрали квартиру и сомневаетесь? Пришлите в Telegram **@labpravabot** выписку ЕГРН и основание права продавца — скажем, где риск 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**.