Проверка квартиры перед сделкой

Для вторичного рынка. Базовый комплект рассчитан на продажу всей квартиры между двумя совершеннолетними гражданами, действующими лично, за собственные средства покупателя.

Покупателю до подписания

☐ Сверить паспорт продавца, сведения ЕГРН и документ, на основании которого возникло право. Попросить собственника предоставить свежую выписку. Сопоставить адрес, площадь, кадастровый номер и число собственников.

☐ Проверить ограничения, аресты, ипотеку, судебные споры, банкротство, права супруга и историю приобретения. Если использован маткапитал, проверить исполнение обязанности по выделению долей.

☐ Выяснить, кто проживает и зарегистрирован, есть ли лица, сохраняющие право пользования после продажи, в том числе отказавшиеся от приватизации. Запросить подтверждающие документы.

☐ Осмотреть квартиру, проверить перепланировку, задолженность по капремонту, состояние оборудования. Зафиксировать замечания в акте.

Продавцу до подписания

☐ Подготовить паспорт, документ-основание, выписку ЕГРН, сведения о проживающих, начислениях за ЖКУ и взносах на капремонт. При общей собственности супругов проверить необходимость нотариального согласия.

☐ Согласовать полную цену, форму оплаты, реквизиты, сроки освобождения и передачи. Зафиксировать состав мебели и техники. Указать фактически внесённые суммы и основание каждого платежа.

Обеим сторонам

☐ Проверить, подходит ли базовая форма. При продаже доли, участии несовершеннолетнего, доверенности, ипотеке, маткапитале или рассрочке сначала согласовать специальный порядок и адаптировать договор.

☐ Согласовать с банком сумму и условие раскрытия аккредитива, срок и порядок продления при приостановке регистрации. Сверить эти условия с договором.

☐ Подать согласованный комплект на регистрацию. Сохранить номер обращения, проверить результат и выписку. После фактического зачисления денег сохранить подтверждение, передать квартиру по акту и ключи по описи.