

## ЧТО НЕОБХОДИМО ПРОВЕРЯТЬ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ С КВАРТИРОЙ?

Необходимые действия	Документы, которые нужно проверить
<b>1. Проверить подлинность паспорта</b>	
Совершить визуальную проверку паспорта на подлинность: наличие признаков подделки, подчистки, пометки (например, номера страниц должны идти по порядку, печати не смазаны, хорошо видны и т. д.).	Паспорт.
<b>2. Проверить дееспособность участников сделки</b>	
Установить личность собственника путем сравнения данных, указанных в документах, устанавливающих право собственности и удостоверяющих личность собственника.	– Паспорт; – правоустанавливающие документы.
Если действует представитель собственника по доверенности: – установить полномочия представителя, внимательно прочитав текст доверенности.	– Выписка из ЕГРП (при наличии судебного решения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным эти сведения должны найти отражение в ЕГРП, при этом на практике эту информацию в Управление Росреестра суды направляют не всегда); – документы, подтверждающие представление недееспособного лица (свидетельство о рождении, документы органов опеки и попечительства, решение суда).
Если от имени недееспособного лица выступает родитель, опекун, попечитель: – проверить наличие согласия органа опеки и попечительства.	
<b>3. Проверить подлинность доверенности и ее действительность</b>	
Совершить визуальную проверку доверенности на подлинность и проверить на наличие визуальных признаков подделки.	Подлинник доверенности.
Проверить в доверенности данные доверителя и доверенного лица.	– Паспорт доверенного лица; – правоустанавливающие документы.
Проверить срок действия доверенности.	Подлинник доверенности.
Проверить, какие полномочия прописаны у доверенного лица: – совершение сделки; – подписание договора; – получение денежных средств; – совершение действий по государственной регистрации перехода права собственности на квартиру. Узнать, жив ли человек, выдавший доверенность (доверитель).	– Паспорт доверенного лица; – подлинник доверенности; – правоустанавливающие документы.
<b>4. В случае если квартира приобретена в период брака:</b>	
Проверить факт приобретения квартиры в период брака: – сравнить дату заключения брака в свидетельстве о браке/паспорте с датой покупки квартиры в правоустанавливающих документах.	– Паспорт продавца; – свидетельство о браке; – правоустанавливающие документы.
В случае если квартира приобретена в период брака – получить согласие второго супруга на продажу квартиры, заверенное нотариусом (приобретенная квартира в период брака находится в совместной собственности).	Согласие супруга на продажу квартиры, заверенное у нотариуса.
<b>В случае приобретения квартиры в браке распорядиться квартирой может только один супруг, если:</b>	
Брачным договором или соглашением о разделе имущества установлено, что квартира находится в личной собственности одного из супругов.	– Соглашение о разделе общего имущества; – брачный договор.
Квартира приобретена в период брака: – по договору дарения; – получена по наследству; – иной безвозмездной сделке (например приватизация). На основании указанных документов квартира может находиться в личной собственности одного из супругов.	Правоустанавливающие документы.
<b>5. В случае если среди собственников квартиры есть несовершеннолетние дети:</b>	
Выявить наличие среди собственников квартиры несовершеннолетних детей.	– Выписка из ЕГРП; – правоустанавливающий документ.
Получить согласие органов опеки и попечительства.	Согласие органов опеки и попечительства.
<b>6. В случае если есть лица, имеющие право пользования квартирой:</b> – заключенные, отбывающие срок наказания; – военнослужащие срочной службы; – дети, находящиеся в воспитательных учреждениях; – пожилые люди, помещенные в дома престарелых; – лица, находящиеся на лечении в психоневрологическом диспансере.	
Установить, проживали ли в квартире лица, имеющие право пользования квартирой.	– Выписка из домовой книги (данный документ дает информацию о том, кто, когда, куда и на каком основании выбыл из квартиры); – правоустанавливающий документ (в нем может быть указано условие о сохранении права пользования за иными лицами).
<b>7. Проверить исполнение обязательств по оплате квартиры предыдущим собственником</b>	
Проверить наличие расписок или иных документов, подтверждающих исполнение денежных обязательств по договору на приобретение квартиры.	– Расписки; – платежки; – иные документы, подтверждающие исполнение обязанности по оплате.
<b>8. Проверить наличие обременений на квартиру (арест, ипотека, ограничения, иное)</b>	
Запросить самостоятельно в Росреестре информацию о зарегистрированном ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества.	Выписка из ЕГРП.
<b>9. При приобретении квартиры на основе договора ренты с пожизненным проживанием бывшего владельца:</b>	
Проверить, что бывший собственник квартиры умер.	Свидетельство о смерти бывшего владельца.
<b>10. При приобретении квартиры на основе дубликата правоустанавливающего документа:</b>	
Направить запрос в орган, выдавший дубликат: – в орган местного самоуправления; – нотариусу; – в иной орган, выдавший дубликат.	В данном случае следует попросить у правообладателя или представителя правообладателя справку из Росреестра о содержании правоустанавливающего документа.
<b>11. При наличии в отношении объекта недвижимого имущества судебного разбирательства:</b>	
Запросить самостоятельно информацию в Росреестре.	Выписка из ЕГРП, в которой отражаются сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права.