VALERY ESTATE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

5
ШАГОВ



ПОКУПАТЕЛЯМ ЖИЛЬЯ

ПРОВЕРЬТЕ КВАРТИРУ ДО ПОКУПКИ

Пять шагов, которые защищают от потери денег, времени и нервов. Проверьте объект по пунктам — прежде чем вносить задаток.

СКАЧАТЬ ЧЕК-ЛИСТ →

5	15	9	0 ₽
ШАГОВ ПРОВЕРКИ	МИНУТ НА ДОКУМЕНТЫ	СТРАНИЦ ПРАКТИКИ	БЕСПЛАТНО

С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ СДЕЛКА

РИСКИ ВИДНЫ ТОЛЬКО ДО ПОДПИСАНИЯ

01

Квартира — самая крупная покупка в жизни большинства людей. Но часть рисков исчезает из поля зрения: доли, обременения, прописанные жильцы, незаконная перепланировка. Проверка занимает пару часов и стоит дешевле любого суда.

01

ДОЛЯ РЕБЁНКА

Сделку без согласия органов опеки оспорили через полгода — покупатель вернул квартиру и потерял ремонт.

02

АРЕСТ ЗА НЕДЕЛЮ

Выписку ЕГРН не запросили. Арест наложили за семь дней до сделки — деньги уже были переданы.

03

СЛЕДЫ ПРОТЕЧКИ

Дефект заметили после ремонта. Спор с соседями и восстановление обошлись дороже, чем осмотр.

КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ

Откройте чек-лист рядом с объявлением и отмечайте пункты. Всё, что осталось без галочки, — ваш список вопросов продавцу и агенту. Ни один пункт не принимайте «на слово».

ШАГ 01 ИЗ 05

ДОКУМЕНТЫ СОБСТВЕННИКА

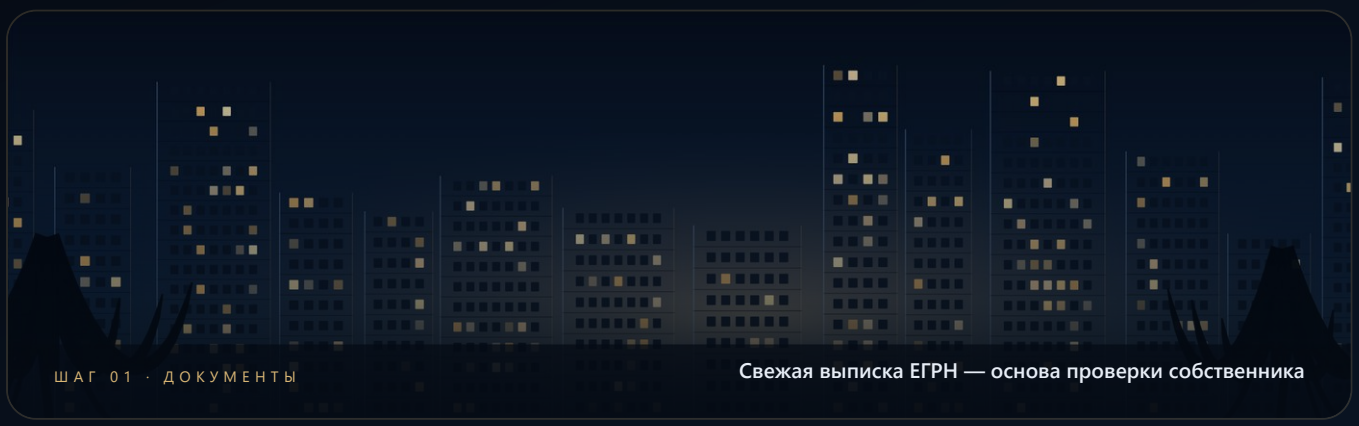
02

Сначала убеждаемся, что человек вправе продавать квартиру и сделку не смогут оспорить третьи лица.

- Собственник в договоре совпадает с продавцом: сверьте **паспорт и выписку ЕГРН**
- Собственников несколько — каждый подписывает договор или есть **нотариальная доверенность**
- Есть несовершеннолетние собственники — **согласие органов опеки** на продажу
- Собственник в браке — **нотариальное согласие супруга** на сделку
- Продаёт доверенное лицо — доверенность проверена у нотариуса: срок и полномочия актуальны

ДЕЙСТВИЕ

Запросите выписку ЕГРН не старше семи дней: она показывает собственников и обременения. Копия из объявления не подходит.



ШАГ 01 · ДОКУМЕНТЫ

Свежая выписка ЕГРН — основа проверки собственника

ШАГ 02 ИЗ 05

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЧИСТОТА

Здесь проверяем историю объекта: кто был собственником, что с квартирой происходило и нет ли скрытых обременений.

- Нет арестов, залогов и других обременений — в **свежей выписке ЕГРН**
- Нет «отказников» от приватизации и прописанных жильцов, которых нельзя выписать
- Квартира не попадает под реновацию, снос или сносимую серию — проверьте по адресу
- История сделок за три года: частые перепродажи — повод присмотреться внимательнее
- Перепланировка узаконена: сверьте **план БТИ** с фактическим состоянием

> **ВАЖНО**
>
> Устные заверения продавца не заменяют документ. Каждый пункт подтверждается справкой, выпиской или согласием — иначе он остаётся открытым риском.



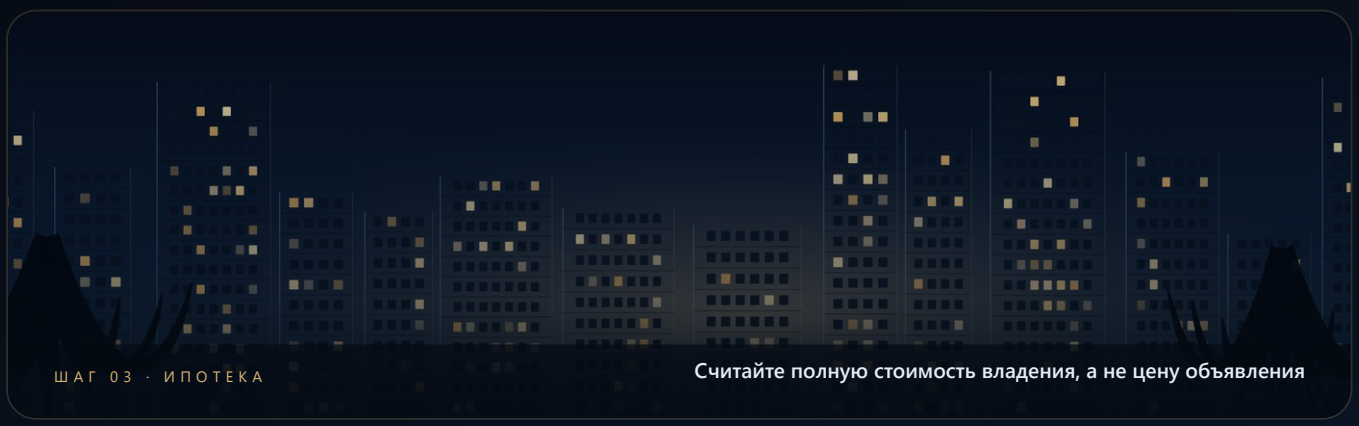
ШАГ 03 ИЗ 05

ИПОТЕКА И ОЦЕНКА

Финансовая часть сделки: сколько вы реально платите, примет ли банк объект и не переплачиваете ли вы рынку.

- [x] Одобрение ипотеки получено в **2–3 банках** — сравните ставку и страховку
- [x] Уточните в банке конкретную квартиру: старые серии и деревянные перекрытия принимают не везде
- [x] Заказана независимая оценка — она входит в сумму ипотеки и защищает от переплаты
- [x] Цена сверена с рынком: скидка больше 10% требует письменного объяснения причины
- [x] Заложены расходы: комиссия, страховка, регистрация, переезд — **+5–8% к цене**

> **СОВЕТ**
>
> Считайте не цену объявления, а полную стоимость владения: ипотека, налог, обслуживание дома и ремонт. Разница часто решает выбор объекта.



ШАГ 04 ИЗ 05

ОСМОТР: СКРЫТЫЕ ДЕФЕКТЫ

Приезжайте днём и без спешки. Ваша задача — увидеть то, что не покажет ни одно фото в объявлении.

- Приходите **в светлое время**, открываете окна, проверяете проветривание
- Следы протечек: потолки, стены за мебелью, санузел и углы у соседей сверху
- Электрика: включите все розетки и свет, посмотрите щиток и заявленную мощность
- Водоснабжение: напор, слив, отсутствие запаха из канализации
- Шум: постойте 15 минут в тишине, оцените двор, парковку и соседние помещения
- Квитанции за 12 месяцев: долги и реальный размер платежей

ПРАКТИКА

Возьмите с собой фонарик и влажные салфетки: следы плесени и протечек на светлых стенах видны только при боковом свете.



ШАГ 04 · ОСМОТР

Дефекты видны только при боковом свете и в тишине

ШАГ 05 ИЗ 05

СДЕЛКА И РАСЧЁТЫ

Финальный шаг, на котором теряются самые большие деньги. Здесь важна не скорость, а порядок действий.

- Договор проверен юристом или агентством **до подписания**, а не после
- Расчёты через **аккредитив или банковскую ячейку** — не наличными «на руки»
- В договоре: срок освобождения квартиры, порядок передачи ключей, кто платит по счетам
- Документы на регистрацию поданы в МФЦ или через нотариуса, с отметкой о приёме
- Приёмка: акт состояния, показания счётчиков, ключи — под подпись

ПРАВИЛО

Пока сделка не зарегистрирована, деньги не должны находиться у продавца. Любая просьба «отдать сейчас, а документы потом» — повод остановиться.



СВОДНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ

ПРОВЕРЬТЕ СЕБЯ ЗА 15 МИНУТ

- [ ] Собственник и право продажи подтверждены документами
- [ ] Свежая выписка ЕГРН без арестов и залогов
- [ ] Перепланировка узаконена, прописанные выписаны
- [ ] Ипотека одобрена, оценка сделана
- [ ] Цена сверена с рынком
- [ ] Осмотр проведён днём, дефекты зафиксированы
- [ ] Расчёты защищены: аккредитив или ячейка
- [ ] Договор проверен юристом
- [ ] Акт приёмки и счётчики оформлены
- [ ] Контакты агента и юриста под рукой

ЕСЛИ СОМНЕВАЕТЕСЬ ХОТЯ БЫ В ОДНОМ ПУНКТЕ

Не откладывайте вопрос «на потом». Одна консультация перед сделкой дешевле любого спора после неё — и почти всегда находится ошибка, которую не видно со стороны.

БЕСПЛАТНАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

ПРОВЕРИМ КВАРТИРУ ВМЕСТЕ С ВАМИ

Пришлите адрес или ссылку на объявление — проверим юридическую чистоту, оценим цену и подскажем, на что смотреть на осмотре. Без обязательств и навязчивых звонков.

ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ →

Телефон
+7 (000) 000-00-00

Telegram
@valery_estate

Сайт
valery-estate.ru