TOTOLAW

ЧЕК-ЛИСТ · 04.11.2026

Чек-лист проверки квартиры перед покупкой на вторичном рынке

6 этапов | **35** шагов | сроки и нормы закона | полная версия

7
рабочих дней
на регистрацию перехода права в Росреестре, через МФЦ 9 рабочих дней

4000
рублей
госпошлина за регистрацию права, если кадастровая стоимость не выше 20 млн ₽

3
года до банкротства
за этот срок оспаривают сделку во вред кредиторам, если покупатель о нём знал

1
год
у супруга продавца на оспаривание сделки без его согласия, с момента, как узнал

Как пользоваться

Идите по этапам сверху вниз и ставьте отметку в окошке, когда шаг сделан. Шаги с пометкой **Если ...** нужны только в указанной ситуации, остальные пропустите.

Личный список под вашу ситуацию можно собрать на сайте, ссылка и QR-код в конце.

Маршрут по этапам

1. **Проверьте продавца** — 6 шагов
2. **Проверьте квартиру** — 6 шагов
3. **Проверьте документы-основания** — 8 шагов
4. **Подготовьте договор и расчёты** — 6 шагов
5. **Зарегистрируйте переход права в Росреестре** — 5 шагов
6. **После регистрации** — 4 шага

Главное. Закажите выписку ЕГРН дважды, до задатка и накануне сделки, а деньги передавайте так, чтобы продавец получил их только после регистрации.

ЭТАП 1

Проверьте продавца

- [ ] **Сверьте паспорт продавца с данными собственника в документах на квартиру и проверьте, что паспорт действителен**

до передачи задатка

Проверить паспорт можно в официальном сервисе МВД России о недействительных паспортах. ФИО, дата рождения и реквизиты паспорта должны совпадать с данными правообладателя. Если продавец недавно менял паспорт или фамилию, попросите документ о смене. При сделке по доверенности проверьте паспорта и собственника, и представителя.

- [ ] **Проверьте доверенность в реестре нотариальной палаты и убедитесь, что она даёт право продать именно эту квартиру и получить деньги**

до передачи задатка · Продажа по доверенности

Доверенность на сделку с квартирой и на подачу документов в Росреестр удостоверяет нотариус. Сведения о нотариальной доверенности и её отмене проверяют на сайте Федеральной нотариальной палаты reestr-dover.ru по номеру и дате. Прочитайте полномочия. Право подписать договор и право получить деньги часто записаны отдельно.

ст. 185.1 ГК РФ

- [ ] **Поговорите с самим собственником по видеосвязи или лично и попросите подтвердить продажу, цену и порядок расчётов**

лучше до задатка · Продажа по доверенности

Собственник может отменить доверенность в любой момент. Личный разговор помогает убедиться, что он жив, знает о сделке и согласен с ценой. Безопаснее, если деньги поступят на счёт самого собственника, а не представителя.

- [ ] **Найдите продавца в реестре сведений о банкротстве на fedresurs.ru по ФИО и ИНН**

до задатка и в день сделки

Если против продавца уже идёт дело о банкротстве, сделка с квартирой без участия финансового управляющего рискованна. Даже после сделки её могут оспорить. Сделку по заниженной цене оспаривают, если она совершена за 1 год до принятия заявления о банкротстве или позже. Сделку во вред кредиторам, о которой знал покупатель, оспаривают за 3 года.

ст. 61.2 Закона о банкротстве; ст. 213.32 Закона о банкротстве

- [ ] **Проверьте долги продавца в банке данных исполнительных производств на сайте ФССП России**

Крупные долги по исполнительным листам не запрещают продажу сами по себе. Но пристав может наложить запрет на регистрационные действия, а кредиторы могут оспорить сделку при банкротстве продавца. Сопоставьте сумму долгов с ценой квартиры.

- [ ] **Спросите продавца о справках из психоневрологического и наркологического диспансеров или предложите оформить сделку у нотариуса**

Сделку человека, который в момент подписания не понимал значения своих действий, суд может признать недействительной, даже если его не признавали недееспособным. Справки закон не требует, их дают добровольно. Нотариус проверяет дееспособность сторон перед удостоверением сделки. Сведения о признании собственника недееспособным или ограниченно дееспособным вносят в ЕГРН.

ст. 177 ГК РФ; ст. 9 Закона № 218-ФЗ

ЭТАП 2
Проверьте квартиру

- [ ] **Закажите выписку ЕГРН об объекте недвижимости и сверьте адрес, площадь, кадастровый номер и собственников**

перед задатком и ещё раз накануне сделки

Выписку заказывают на Госуслугах, в МФЦ или на сайте Росреестра. ФИО собственника посторонний заявитель увидит только с согласия собственника. Поэтому попросите продавца заказать выписку самому и показать её в личном кабинете или дать согласие на раскрытие данных. Подробнее в статье о выписке из ЕГРН.

ч. 1.3 ст. 62 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Найдите в выписке ограничения и обременения, а также отметки о судебном споре и возражении прежнего собственника**

  Обратите внимание на ипотеку, арест, запрет регистрационных действий, ренту, аренду. Если квартира в залоге у банка продавца, договоритесь о порядке погашения кредита и снятия залога до расчёта. Отметка о споре означает, что права продавца оспаривают в суде.

  ст. 9 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Уточните, нет ли в ЕГРН записи о невозможности регистрации без личного участия собственника, и если есть, планируйте сделку с его присутствием**

  Продажа по доверенности

  Если собственник подал такое заявление, документы от представителя по доверенности вернут без рассмотрения. Запись погасит только сам собственник, суд или регистратор при сделке с личным участием собственника.

  ст. 36 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Получите от продавца свежую справку о лицах, зарегистрированных в квартире, и узнайте, кто там фактически живёт**

  В выписке ЕГРН нет сведений о зарегистрированных жильцах. Справку продавец получает в управляющей компании, МФЦ или на Госуслугах. Члены семьи прежнего собственника обычно теряют право пользования после продажи. Исключения есть, например для отказавшихся от приватизации. Если в квартире живут дети под опекой или дети без родительского попечения, продажа требует согласия органа опеки.

  ст. 292 ГК РФ; ст. 558 ГК РФ

- [ ] **Сравните фактическую планировку с поэтажным планом или техпаспортом и попросите документы о согласовании перепланировки**

  при осмотре

  Обязанность вернуть квартиру в прежний вид при самовольной перепланировке ложится на нового собственника. Сохранить перепланировку без согласования можно только через суд. Как это сделать, описано в статье о перепланировке.

  ст. 26 ЖК РФ; ст. 29 ЖК РФ

- [ ] **Попросите справки об отсутствии долгов за жилищно-коммунальные услуги и взносы на капремонт**

  перед подписанием договора

  Долг по взносам на капитальный ремонт переходит к новому собственнику вместе с квартирой. Долги за свет, воду и отопление остаются за продавцом, но спорить с поставщиками придётся вам. Впишите в договор срок, до которого продавец гасит долги.

  ч. 3 ст. 158 ЖК РФ

ЭТАП 3
Проверьте документы-основания

- [ ] **Попросите договор, по которому продавец купил квартиру, или ДДУ с актом передачи, а также документы об оплате**

  Продавец купил квартиру

  Короткий срок владения и частые перепродажи стоит обсудить с продавцом. Если прошлая сделка была за бесценок или между родственниками, риск её оспаривания переходит на всю цепочку.

- [ ] **Спросите, использовался ли материнский капитал при покупке, и если да, проверьте, что доли выделены детям**

  Продавец купил квартиру

  Жильё, купленное с материнским капиталом, оформляют в общую собственность родителей и детей. Если доли детям не выделили, продажа ущемляет их права и сделку могут оспорить. После выделения долей продажа идёт с разрешения органа опеки.

  ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ

- [ ] **Попросите свидетельство о праве на наследство и узнайте у продавца, есть ли другие наследники и когда открылось наследство**

  Квартира по наследству

  Наследник, пропустивший шесть месяцев для принятия наследства, может восстановить срок через суд. Тогда суд пересматривает доли и признаёт выданные свидетельства недействительными. Чем меньше времени прошло с открытия наследства, тем выше такой риск.

  ст. 1153 ГК РФ; ст. 1155 ГК РФ

- [ ] **Попросите договор передачи квартиры в собственность и узнайте, кто был зарегистрирован в квартире на момент приватизации и отказался от участия**

  Квартира приватизирована

  Тот, кто имел равное право пользования и отказался от приватизации, сохраняет право жить в квартире и после её продажи. Закон № 482-ФЗ предусмотрел внесение сведений о таких лицах в ЕГРН. Если такие люди есть, их перечень и права указывают в договоре, иначе договор не считается заключённым.

  ст. 19 Закона № 189-ФЗ; ст. 558 ГК РФ

- [ ] **Попросите договор дарения и узнайте, кто даритель и жив ли он**

  Квартира получена в дар

  Дарение можно отменить в случаях, которые прямо названы в законе, например если одаряемый покушался на жизнь дарителя. Если даритель вскоре после дарения стал банкротом, сделку могут оспорить кредиторы. Сверьте дату дарения с проверкой дарителя на fedresurs.ru.

  ст. 578 ГК РФ

- [ ] **Получите нотариальное согласие супруга продавца на продажу квартиры, а если брак расторгнут, согласие бывшего супруга или документы о разделе имущества**

  до подписания договора · Продавец купил квартиру, Продавец в браке или разводе или Есть дети и супруг

  Квартира, купленная в браке, считается общей собственностью супругов, даже если записана на одного. Для её продажи нужно нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Без него супруг вправе оспорить сделку в течение года с момента, когда узнал о ней. Брачный договор может изменить режим собственности, попросите его показать.

  ст. 35 СК РФ; ст. 173.1 ГК РФ

- [ ] **Убедитесь, что квартира личная собственность продавца, и спросите о брачном договоре**

  Квартира по наследству или Квартира приватизирована или Квартира получена в дар, Продавец в браке или разводе или Есть дети и супруг

  Квартира, полученная в дар или по наследству, принадлежит лично тому супругу, который её получил. Согласие второго супруга тогда не нужно. Но если в квартиру вложили общие деньги на капитальный ремонт или реконструкцию, второй супруг может претендовать на долю. Приватизированную в браке квартиру обычно тоже считают личной, уточните это у юриста.

  ст. 36 СК РФ

- [ ] **Попросите разрешение органа опеки на продажу доли ребёнка и сверьте его условия с условиями сделки**

до подписания договора · Среди собственников дети или Есть дети и супруг

Без предварительного разрешения органа опеки родители не вправе продавать имущество ребёнка. В разрешении обычно указано, что ребёнок должен получить взамен. Сверьте адрес, долю и условия. Продажу доли за ребёнка до 14 лет совершают родители, ребёнок от 14 до 18 лет подписывает сам с согласия родителей.

ст. 28 ГК РФ; ст. 37 ГК РФ

ЭТАП 4
Подготовьте договор и расчёты

- [ ] **Согласуйте квартиру с банком, закажите оценку и узнайте, какие документы продавца банк попросит**

до внесения задатка · Покупка с ипотекой

Банк может отказать в кредите на конкретную квартиру, например из-за перепланировки или собственников-детей. Пропишите в соглашении о задатке, что при отказе банка задаток возвращается.

- [ ] **Если вносите задаток, оформите письменное соглашение с суммой, сроком основной сделки и условиями возврата**

при передаче задатка

Соглашение о задатке оформляют письменно при любой сумме. Без него деньги считаются авансом. Если сделка сорвалась по вине продавца, он возвращает задаток в двойном размере, если по вине покупателя, задаток остаётся у продавца. Подробнее в статье о задатке.

ст. 380 ГК РФ; ст. 381 ГК РФ

- [ ] **Оформите договор у нотариуса, потому что в сделке продают долю ребёнка**

Среди собственников дети или Есть дети и супруг

Сделки по отчуждению недвижимости несовершеннолетнего подлежат нотариальному удостоверению. Нотариальная форма нужна и при продаже доли в праве общей собственности, если все участники не продают свои доли одной сделкой.

ч. 2 ст. 54 Закона № 218-ФЗ; ч. 1.1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Составьте договор купли-продажи в письменной форме с адресом, кадастровым номером, площадью, ценой и порядком расчётов**

Без данных о квартире и без цены договор не считается заключённым. Если продаётся доля в общей собственности и продают не все собственники одной сделкой, нужен нотариус. Что ещё включить, смотрите в статье о договоре купли-продажи квартиры.

ст. 550 ГК РФ; ст. 554 ГК РФ; ст. 555 ГК РФ

- [ ] **Впишите в договор, кто сохраняет право пользования квартирой после продажи, или условие, что таких лиц нет, и срок снятия продавца с регистрационного учёта**

Если в квартире живут люди, которые сохранят право пользования, их перечень с указанием прав входит в существенные условия договора. Срок выписки и освобождения квартиры закон не устанавливает, поэтому договоритесь о нём и закрепите ответственность за просрочку.

ст. 558 ГК РФ

- [ ] **Выберите расчёт, при котором продавец получает деньги только после регистрации, например аккредитив, счёт эскроу или депозит нотариуса**

  до подписания договора

  При аккредитиве банк переводит деньги продавцу, когда тот представит выписку ЕГРН о переходе права. На счёте эскроу деньги блокируются до наступления условия из договора. Наличные в ячейке тоже используют, но условия доступа к ячейке нужно продумать отдельно. В договоре укажите, каким способом и в какой срок платите.

  ст. 860.7 ГК РФ; ст. 867 ГК РФ

ЭТАП 5
Зарегистрируйте переход права в Росреестре

- [ ] **Подайте заявление о регистрации перехода права вместе с продавцом через МФЦ или Росреестр**

  7 рабочих дней в Росреестре, 9 рабочих дней через МФЦ | Без детей и супругов или Продавец в браке или разводе

  Заявление подают обе стороны. Подать документы электронно можно только с усиленной квалифицированной подписью, и только если собственник заранее разрешил такую подачу записью в ЕГРН. При ипотеке документы часто подаёт банк через свой сервис.

  ст. 16 Закона № 218-ФЗ; ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Попросите нотариуса подать документы на регистрацию сразу после удостоверения договора**

  3 рабочих дня, при электронной подаче 1 рабочий день | Среди собственников дети или Есть дети и супруг

  Для сделок, удостоверенных нотариусом, закон сокращает срок регистрации. При подаче через МФЦ срок составит 5 рабочих дней.

  ст. 16 Закона № 218-ФЗ

- [ ] **Оплатите госпошлину за регистрацию права собственности, если её не включили в услуги нотариуса или банка**

  до подачи заявления

  Для физических лиц пошлина составляет 4000 рублей, если кадастровая стоимость квартиры не выше 20 млн рублей. Если выше, пошлина равна 0,02 процента кадастровой стоимости, но не меньше 0,02 процента цены сделки и не больше 500 000 рублей.

  подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ

- [ ] **Проверьте, что банк включил в пакет документы для регистрации ипотеки, которая возникнет одновременно с вашим правом**

  Покупка с ипотекой

  Квартира, купленная на кредит банка, находится в залоге у банка с момента регистрации ипотеки в ЕГРН. После погашения кредита залог снимают отдельно, об этом статья о снятии обременения.

  ст. 77 Закона № 102-ФЗ

- [ ] **Отслеживайте статус заявления и при приостановке сразу выясните причину и сроки её устранения**

  Уведомление о приостановке приходит на почту или в личный кабинет. В нём указано, каких документов не хватает. Что делать дальше, описано в статье о приостановке регистрации.

ЭТАП 6

После регистрации

- [ ] **Получите выписку ЕГРН, где вы указаны собственником, и проверьте все данные**

  сразу после регистрации

  Право собственности переходит к вам с момента регистрации в ЕГРН. Если в выписке ошибка, подайте заявление об исправлении технической ошибки.

  ст. 551 ГК РФ

- [ ] **Подпишите с продавцом передаточный акт, примите ключи и зафиксируйте показания счётчиков**

  в срок из договора

  Обязанность продавца передать квартиру считается исполненной после подписания акта. Запишите в акт недостатки, которые видите. Принятие квартиры с оговорёнными недостатками не освобождает продавца от ответственности. Затем переоформите на себя лицевые счета за коммунальные услуги.

  ст. 556 ГК РФ

- [ ] **Проверьте, что продавец и другие жильцы снялись с регистрационного учёта в срок из договора**

  в срок из договора

  Если бывшие жильцы не выписываются добровольно, снять их с учёта можно через суд, как описано в статье о выписке через суд.

- [ ] **Подайте заявление о невозможности регистрации сделок с квартирой без вашего личного участия**

  запись вносят не позднее 5 рабочих дней

  После такой записи Росреестр вернёт без рассмотрения документы, которые подаст кто-то другой по поддельной или старой доверенности. Заявление можно подать через Госуслуги или МФЦ.

  ст. 36 Закона № 218-ФЗ

Важные даты и номера

Адрес и кадастровый номер квартиры

ФИО и телефон продавца

Номер и дата доверенности представителя

Дата выписки ЕГРН перед сделкой

Сумма задатка и дата передачи

Цена квартиры по договору

Номер заявления в Росреестр или МФЦ

Дата регистрации права

Мои заметки

Нужна помощь юриста?

Юрист TOTOLAW посмотрит документы и подскажет, что сделать в первую очередь. Первичная оценка ситуации бесплатна. Работаем онлайн по всей России.

+7 (999) 236-77-86

totolaw.ru/servisy/chek-list-pokupka-kvartiry/

Онлайн-версия с отметками

Чек-лист носит информационный характер и не заменяет консультацию. Порядок действий по вашему делу зависит от документов и обстоятельств. Нормы сверены с законом в редакции на 12.10.2026.