



Чек-лист: как проверить квартиру перед ипотекой

Из курса Учебника Т—Ж

«Как взять ипотеку и не прогадать»

Подготовьтесь к поиску квартиры

- Уточните у банка срок действия одобрения кредита
- Узнайте требования банка к квартире, например:
 - регион покупки
 - допустимый год постройки
 - требования к этажности
 - отношение к перепланировкам
 - допустимый процент износа дома
- Выпишите основные критерии поиска
- Настройте фильтры и уведомления на сайтах с объявлениями
- Заносите варианты в таблицу, чтобы было легче сравнивать. Вы можете скопировать шаблон таблицы [в «Гугл-документах»](#) или скачать его [в формате XLSX](#).

Проверьте объявление

- Сравните цену квартиры с похожими предложениями. Насторожитесь, если цена сильно ниже рынка
- Проверьте фотографии:
 - нет ли снимков из интернета
 - соответствуют ли фото описанию
- Найдите дубли объявления на других площадках
- Проверьте, кто размещает объявление: собственник или риелтор
- Сравните описание квартиры с данными о доме на картах и сервисах
- Проверьте, нет ли явных ошибок в объявлении

Узнайте информацию до просмотра

- Спросите, как продавец получил квартиру и по какой причине продает
- Уточните срок владения квартирой
- Узнайте, прямая продажа или альтернативная
- Уточните количество собственников
- Проверьте, есть ли среди собственников несовершеннолетние
- Спросите про обременения:
 - ипотеку
 - залог
 - право пожизненного проживания
- Уточните общее состояние дома
- Спросите про перепланировки

Проверьте квартиру и дом через открытые сервисы

- Проверьте квартиру на сайте Росреестра:
 - площадь
 - кадастровую стоимость
 - дату регистрации права
 - обременения
- Проверьте дом на сайте «Дом.МинЖКХ»:
 - год постройки
 - износ
 - сроки капремонта
 - инженерные системы
- Посмотрите сведения об управляющей компании в ГИС ЖКХ
- Проверьте историю продаж и цены на «Циане», «Домклик» или «Яндекс Недвижимости»
- Посмотрите дом и двор через панорамы на картах
- Проверьте, не попал ли дом под реновацию
- Почитайте отзывы жильцов о доме и районе

Проверьте квартиру на просмотре

Примерный перечень документов. Могут быть отступления в зависимости от особенностей квартиры:

- Попросите паспорт собственника
- Попросите доверенность и паспорт представителя, если квартиру показывает не хозяин
- Попросите выписку из ЕГРН
- Попросите документы-основания на квартиру
- Сравните реальную планировку с техническим планом
- Проверьте:
 - батареи
 - напор воды
 - состояние труб
 - окна
 - стены
 - потолки
- Осмотрите подъезд, лифты и двор
- Проверьте наличие парковки
- Спросите про соседей и арендаторов в доме
- Сделайте фото или видео квартиры

Если покупаете вторичку, запросите документы

- Паспорт собственника
- Доверенность представителя, если она есть
- Свежую выписку из ЕГРН
- Правоустанавливающие документы
- Документы об оплате квартиры
- Акт приема-передачи
- Технический план и экспликацию
- Документы о снятии обременений, была ипотека и ее закрыли
- Выписку из домовой книги
- Форму 9 или ЕЖД

- Копию финансово-лицевого счета
- Согласие супруга на продажу, если квартира куплена в браке
- Отказ других собственников от преимущественного права покупки — если покупаете долю
- При необходимости — справки из ПНД

Если покупаете квартиру в новостройке

- Проверьте сайт застройщика
- Закажите выписку из ЕГРЮЛ
- Проверьте застройщика [на наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)
- Проверьте, нет ли объекта в списке проблемных
- Изучите проектную декларацию
- Проверьте разрешение на строительство
- Проверьте документы на земельный участок
- Проверьте вид разрешенного использования земли
- Изучите шаблон ДДУ
- Проверьте сроки сдачи дома
- Посмотрите отзывы о предыдущих объектах застройщика
- Проверьте качество уже построенных домов
- Посмотрите камеры со стройки
- Сравните сведения во всех документах между собой

Перед финальным решением

- Сравните все понравившиеся квартиры по таблице
- Проверьте, соответствует ли квартира требованиям банка
- Покажите документы юристу или риелтору, если сделка кажется сложной
- Убедитесь, что банк готов одобрить выбранный объект

