



ВТОРИЧКА В СОЧИ

10 ПРОВЕРОК КВАРТИРЫ ПЕРЕД СДЕЛКОЙ

Что проверить на просмотре и в документах, чтобы не
пожалеть после покупки

КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЧЕК-ЛИСТОМ

Откройте на просмотре и отмечайте, что уже проверили.

Если хоть один пункт вызывает сомнения — не торопитесь с задатком.



- 01 Выписка из ЕГРН
- 02 Долги и банкротство продавца
- 03 Полная цена в договоре
- 04 Отказники от приватизации и дети
- 05 Реальная цена
- 06 Ремонт — сразу в бюджет
- 07 Дорога пешком
- 08 Солнце и влажность
- 09 Квартира или «жилое помещение»
- 10 Ипотечный договор

ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН

01

ПРОВЕРКА

Нужна свежая выписка, а не старая копия от продавца.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Попросите продавца заказать выписку при вас
- ☐ Кто собственник и как давно
- ☐ Нет ли залога, ареста или запрета на сделки
- ☐ Нет ли людей с правом жить в квартире

ВАЖНО

Человека с правом проживания не выселить и после покупки. Если в выписке пусто — всё равно проверьте пункт 4.

ДОЛГИ И БАНКРОТСТВО ПРОДАВЦА

02

ПРОВЕРКА

Если продавца признают банкротом, его сделки за последние три года могут отменить. Квартиру заберут, а деньги придётся возвращать долго.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Реестр банкротств: bankrot.fedresurs.ru
- ☐ Долги у приставов: fssp.gov.ru
- ☐ То же — по прежним владельцам, если квартиру недавно перепродавали

ВАЖНО

Насторожить должны долги от 500 тысяч рублей.

ПОЛНАЯ ЦЕНА В ДОГОВОРЕ

03

ПРОВЕРКА

Иногда продавец просит указать в договоре сумму меньше, чтобы сэкономить на налоге.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ В договоре — та сумма, которую вы платите на самом деле
- ☐ Деньги — через аккредитив или банковскую ячейку

ВАЖНО

Если сделку отменят, вам вернут только сумму из договора. А если продавец владеет квартирой дольше 3–5 лет, налога у него нет — и занижать цену незачем.

ОТКАЗНИКИ ОТ ПРИВАТИЗАЦИИ И ДЕТИ

04

ПРОВЕРКА

Если квартиру когда-то приватизировали, узнайте, кто в ней тогда жил.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Справка о тех, кто прописан сейчас
- ☐ Архивная справка — кто был прописан раньше
- ☐ Были ли среди собственников или прописанных дети

ВАЖНО

Тот, кто отказался от приватизации, может жить в квартире всю жизнь — и после продажи тоже. А если нарушены права ребёнка, сделку могут отменить.

РЕАЛЬНАЯ ЦЕНА

05

ПРОВЕРКА

Цена в объявлении — это желание продавца. Реальная цена — за сколько продали похожие квартиры в этом доме за последние полгода.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Сравните цену за метр с уже проданными квартирами
- ☐ Учтите этаж, вид и состояние ремонта

ВАЖНО

Разница часто 10–15%. Если квартира намного дешевле соседних — проверьте пункты 2–4.

РЕМОНТ — СРАЗУ В БЮДЖЕТ

06

ПРОВЕРКА

Считайте не цену квартиры, а цену квартиры плюс ремонт.

900 тыс. — 2 млн ₽

ремонт однушки 35 м² в Сочи — зависит от состояния

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

☐ Проводка, трубы, окна и пол

☐ Позовите прораба на повторный просмотр

☐ Добавьте 10–15% на непредвиденное

ДОРОГА ПЕШКОМ

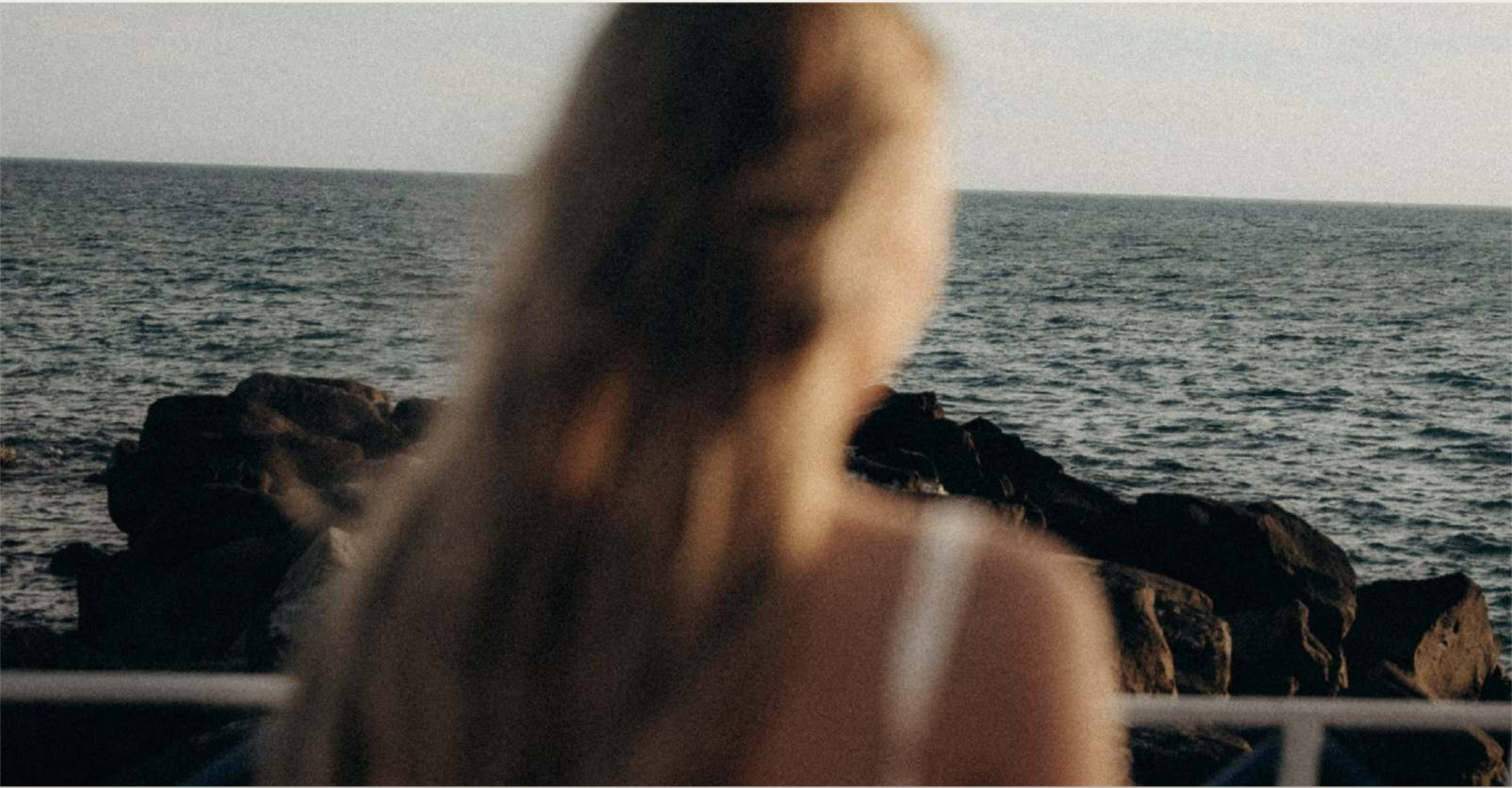
07

ПРОВЕРКА

На карте до моря 15 минут. На деле туда — под горку, обратно — в гору с пакетами.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Пройдите путь до моря, школы и остановки сами
- ☐ В обычный будний день
- ☐ Представьте этот путь с коляской или с сумками



СОЛНЦЕ И ВЛАЖНОСТЬ

08

ПРОВЕРКА

В Сочи влажно. Если в квартиру не заходит солнце, бельё сохнет днями, а за мебелью появляется плесень.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Приезжайте на просмотр днём
- ☐ Проверьте, куда выходят окна
- ☐ Посмотрите углы и стены за шкафами
- ☐ Спросите соседей, бывает ли в квартире солнце

КВАРТИРА ИЛИ «ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»

09

ПРОВЕРКА

В Сочи многие «квартиры» — в домах на земле под частный дом. По документам это дом на одну семью, который поделили на квартиры.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Найдите дом на публичной кадастровой карте. Участок под ИЖС, а этажей семь — это как раз такой дом
- ☐ Разделены ли счета за свет и воду
- ☐ Какая управляющая компания
- ☐ Совпадает ли метраж в договоре с реальным

ЧЕМ РИСКУЕТЕ В ТАКОМ ДОМЕ

09

ПРОДОЛЖЕНИЕ

- Свет и канализация рассчитаны на одну семью
- Дом могут снести, даже если собственность оформлена
- Прописка не гарантирована
- Ипотеку дают немногие банки
- Вместо обычного договора могут предложить договор займа

АПАРТАМЕНТЫ

Апартаменты — это другое: только временная прописка, не работают семейная ипотека и маткапитал. Зато они на 20–30% дешевле квартиры. Для аренды и отдыха подходят, если выбираете их осознанно.

ИПОТЕЧНЫЙ ДОГОВОР

10

ПРОВЕРКА

Самое важное обычно
написано мелким шрифтом на
последних страницах.

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- ☐ Полная стоимость кредита
— она выше рекламной
ставки
- ☐ Что будет, если отказаться
от страховки
- ☐ Меняется ли ставка при
досрочном погашении

ВАЖНО

Обычно после отказа от
страховки ставка растёт.

ГДЕ ПРОВЕРИТЬ САМИМ

Сервисы, которыми я пользуюсь перед каждой сделкой. Все государственные и бесплатные.

КВАРТИРА

Росреестр

выписка из ЕГРН и справка об объекте

Кадастровая карта НСПД

на какой земле стоит дом — пункт 9

ПРОДАВЕЦ

МВД

действителен ли паспорт

ФНС

ИНН продавца — по нему удобнее искать

ФССП

долги у приставов

Федресурс

банкротство

ГАС «Правосудие»

суды с участием продавца

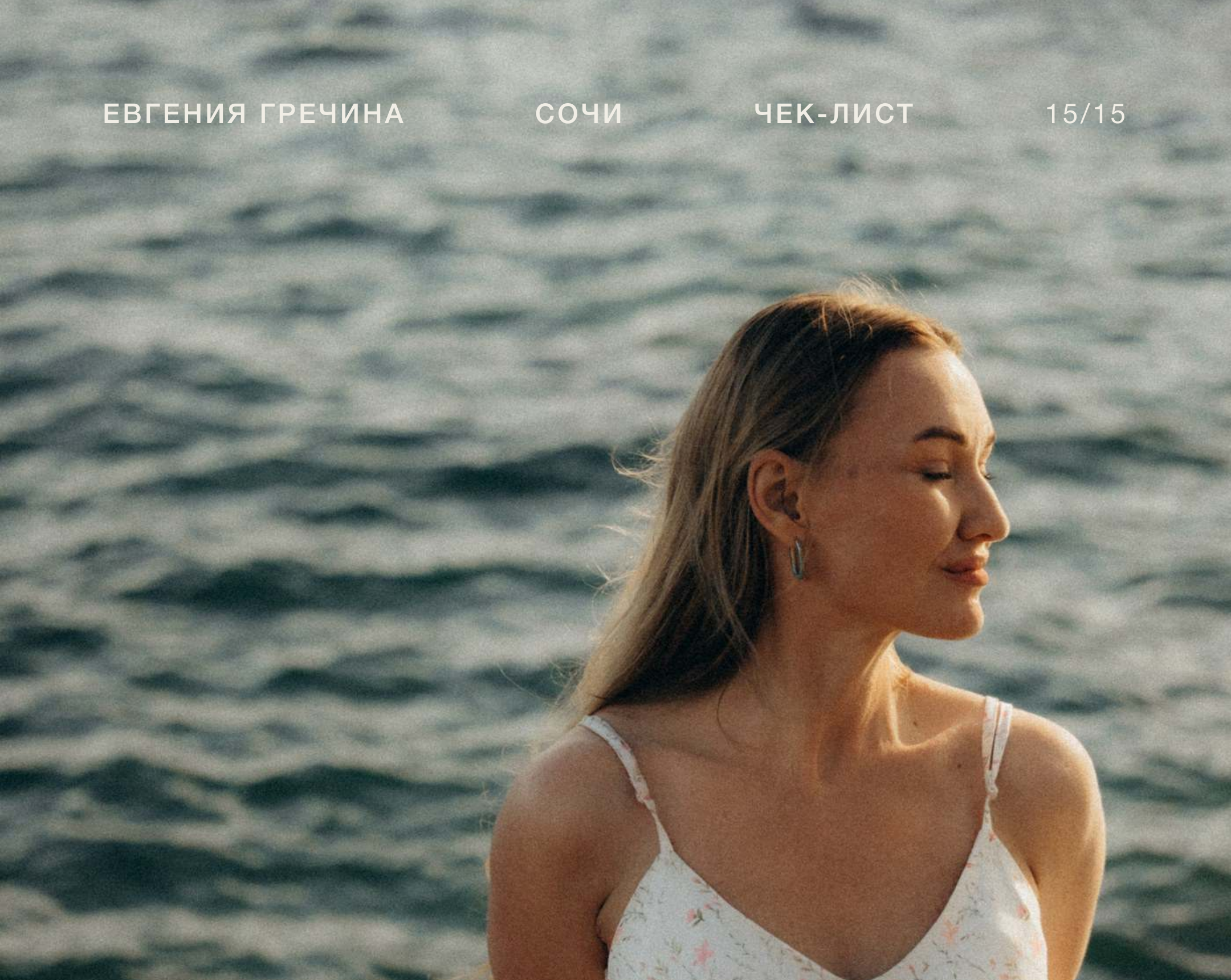
Картотека арбитражных дел

арбитражные суды

Реестр доверенностей

если продаёт представитель

Пришлю все ссылки одним сообщением в Telegram или WhatsApp — оставьте номер в директе.



Ищете квартиру в Сочи?

**ПОДБЕРУ ВАРИАНТЫ,
КОТОРЫЕ УЖЕ ПРОШЛИ
ЭТИ 10 ПРОВЕРОК**

Напишите ПОДБОР и оставьте номер — свяжусь и расскажу, как работаю.

ПОДБОР + ваш номер в директ

ЕВГЕНИЯ ГРЕЧИНА
РИЕЛТОР В СОЧИ · 10 ЛЕТ · ОКОЛО 200 СДЕЛОК

Чек-лист помогает не пропустить главное, но не заменяет юридическую проверку сделки.