

Чек-лист просмотра квартиры на вторичке

Фото в объявлении показывают ремонт, но не показывают трубы за плиткой, долг за капремонт и прописанного родственника. Пройди по пунктам на просмотре и до задатка, отмечай, что уже проверил

Живая версия с галочками: rostov-nedviga.ru/guides/vtorichka · канал t.me/rostov_nedviga

1 Дом, подъезд и двор

☐ Узнай серию дома и год постройки

Они есть в техпаспорте дома и в карточке дома на сайте «Реформа ЖКХ». Про болячки дома узнавай по названию его серии, а не по слухам вроде «все панельки промерзают»

☐ Посмотри подъезд и лифт

Работает ли лифт, нет ли запаха сырости, следов протечек на стенах и потолке. Подъезд показывает, как дом обслуживают на самом деле

☐ Проверь шум и двор

По карте в 2ГИС или Яндекс Картах посмотри, нет ли рядом трассы, железной дороги и баров. Если есть сомнения, приезжай ещё раз вечером

☐ Спроси соседей про управляющую компанию

Как быстро приходят на заявки, убирают ли подъезд, что было с отоплением прошлой зимой. Этого нет ни в одном реестре, только у жильцов

2 Квартира

☐ Трубы и проводка

Их состояние видно только вживую. Спроси, когда меняли стояки и проводку, открой краны и посмотри напор и цвет воды, проверь розетки

☐ Следы протечек и сырости

Потолок, углы, место под раковиной и за шкафами. Запах сырости и плесени свежим ремонтом не спрячешь

☐ **Окна, батареи, счётчики**

Не дует ли из окон, греют ли батареи в отопительный сезон, стоят ли счётчики и когда их проверяли

☐ **Сверь квартиру с планом в техпаспорте**

Если стены, кухня или санузел перенесены без согласования, отвечать за это будет новый собственник: узаконивать за свой счёт или возвращать как было. Банк может не дать ипотеку на такую квартиру

☐ **Попроси все свежие квитанции**

От управляющей компании, за капремонт, газ и свет: они часто приходят отдельно. В них видно, сколько уходит в месяц и есть ли долги

3 Документы продавца: до задатка

☐ **Выписка ЕГРН: собственник и обременения**

Закажи выписку сам: ипотека и арест в ней видны. С 1 марта 2023 года постороннему выписка приходит без имени собственника. Чтобы сверить собственника, попроси продавца заказать выписку при тебе или подать заявление, чтобы его имя было видно в выписке

☐ **История собственников**

Выписка о переходе прав покажет, сколько раз и как менялись владельцы. Много сделок за короткий срок - повод остановиться и разобраться

☐ **Как продавец получил квартиру**

Основание права видно в выписке ЕГРН. Если квартиру приватизировали, а кто-то из жильцов тогда отказался от приватизации, он сохраняет право жить в ней бессрочно, даже после продажи. Если квартира недавно досталась по наследству, уточни у юриста, не могут ли объявиться другие наследники

☐ **Кто прописан сейчас и кто был раньше**

Справку о зарегистрированных собственник бесплатно заказывает на Госуслугах. Кто был прописан раньше, покажет архивная выписка. Особое внимание детям и людям, которых сложно выписать

☐ **Долг за капремонт перейдёт к тебе**

По закону неоплаченные взносы на капремонт прежнего владельца переходят к новому собственнику. Долги за коммуналку остаются за продавцом. Попроси справку, что долгов по капремонту нет: её выдаёт региональный фонд капремонта, а если дом копит на отдельном счёте, то управляющая компания или ТСЖ

☐ **Куплена в браке: согласие супруга**

Если продавец купил квартиру в браке, нужно нотариальное согласие второго супруга на продажу. Если продавец в разводе, а имущество не делили, квартира по-прежнему общая: попроси согласие бывшего супруга или документ о разделе. Без согласия супруг может оспорить сделку в течение года с того дня, как узнал о ней

☐ **Покупалась с маткапиталом: доли детей**

У детей должны быть доли, а на продажу нужно разрешение опеки. Если доли не выделили, сделку могут оспорить

☐ **Продают по доверенности: проверь её**

Нотариальную доверенность бесплатно проверяют на сайте Федеральной нотариальной палаты reestr-dover.ru по номеру, дате и нотариусу. Реестр покажет, что доверенность выдана и не отменена, но не покажет, знает ли собственник о продаже. До задатка поговори с самим собственником лично или по видеосвязи

☐ **Паспорт продавца действителен**

На Госуслугах есть сервис «Проверка действительности паспорта»: вводишь фамилию, имя, серию и номер

☐ **Продавец понимает, что продаёт**

Если продавец пожилой или сделка выглядит странно, попроси справки из психоневрологического и наркологического диспансеров. Это снижает риск, что сделку потом оспорят

☐ **Нет ли у продавца банкротства**

Проверь его на fedresurs.ru. Если продавца признают банкротом, сделку с ним могут оспорить, особенно когда цена была заметно ниже рынка

Сомневаешься в документах: покажи их юристу до задатка, а не после

4 Лист просмотра: сравни две квартиры

Заполняй прямо на просмотре. Через неделю квартиры сливаются в памяти, а записи остаются

	Квартира 1	Квартира 2
Адрес и цена		
Этаж, площадь, комнаты		
Серия и год дома		
Подъезд и лифт		
Двор и шум		
Что говорят соседи про УК		
Трубы и проводка		
Протечки и сырость		
Окна, батареи, счётчики		
Совпадает ли с планом в техпаспорте		
Квитанция: платёж в месяц и долги		
Собственники по выписке, сколько лет владеет		
Как получена: покупка, приватизация, наследство		
Кто прописан		
Согласие супруга, маткапитал, доверенность		
Паспорт, справки, банкротство продавца		

Что дальше

Подберу квартиру под твой платёж

Напиши, какой платёж в месяц тебе комфортен и сколько есть на первый взнос. Подберу варианты в Ростове под эти цифры: новостройки и вторичку. Мой Telegram: @DronGarik

Написать Игорю в Telegram

Квартиры в новостройках Ростова

Если на вторичке не нашлось своего, анкета из 8 вопросов покажет новостройки под твой город и количество комнат. Телефон и почту не спрашивает

Открыть анкету

Разборы домов и рынка Ростова

Что происходит с ценами, ставками и конкретными домами в Ростове

Канал @rostov_nedviga

Это памятка, а не юридическая консультация. Сложные случаи (наследство, доли, доверенность, банкротство) разбирай с юристом до задатка. Сверено 25 сентября 2026, источники ниже

Источники

1. Долг за капремонт переходит к новому собственнику: [Жилищный кодекс, статья 158](#), [КонсультантПлюс](#)
2. Выписка ЕГРН без имени собственника с 1 марта 2023: [МФЦ](#), [Сравни](#)
3. Проверка доверенности: [Федеральная нотариальная палата](#), [Т-Ж](#)
4. Согласие супруга на продажу: [Семейный кодекс, статья 35](#), [Циан](#)
5. Банкротство продавца: [Яндекс Недвижимость](#), [Т-Ж](#)
6. Квартира с маткапиталом: [РБК Недвижимость](#), [Циан](#)
7. Самовольная перепланировка: [Жилищный кодекс, статья 29](#)
8. Кто прописан в квартире: [Госуслуги](#), [Яндекс Недвижимость](#)
9. Проверка банкротства: [Федресурс](#)
10. Отказ от приватизации и право жить в квартире: [КонсультантПлюс](#), [Циан](#)
11. Проверка паспорта: [РБК](#), [Т-Ж](#)
12. Справки о дееспособности продавца: [Право.ру](#), [Совкомбанк Журнал](#)