### ****Список документов необходимых для проверки недвижимости****

**Юридический консалтинговый центр «Процесс»**

**Сайт:** <http://processs.ru>

**Тел.: 8(499)390-5-777; 8(926)11-992-11**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Название документа** | **Информация в документе** |
| 1 | Обычная выписка из ЕГРН на объект | • За кем зарегистрировано право собственности,  • дата и номер государственной регистрации права,  • какие ограничения наложены на объект,  • существуют ли  правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования, • зарегистрированы ли договоры участия в долевом строительстве объекта |
| 2 | Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости | Цепочка сделок и иных оснований перехода права собственности на объект с указанием: •   даты и номера государственной регистрации права;  •   даты, номера и основания прекращения права |
| 3 | Справка из ЕГРН о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости | • Кто и когда запрашивал сведения об объекте,  • исходящие номера полученных выписок из ЕГРН по объекту за весь период |
| 4 | Выписка из ЕГРН о содержании право-устанавливающих документов | Сведения о документе (документах), на основании которого было зарегистрировано право за нынешним собственником  (договор купли-продажи, мены, акт приема-передачи, распоряжение госоргана, судебное решение и т.д.) |
| 5 | Сведения из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным | Сведения о признании лица недееспособным (ограниченно дееспособным) по решению суда |
| 6 | Копия Паспорта собственника (всех страниц) | • Паспортные данные собственника,  • адрес регистрации,  • состоит ли в зарегистрированном браке. Проверить паспорт на действительность можно по [ссылке](http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000).  В случае недействительности паспорта - можно взять справку из УФМС. |
| 7 | Справка из психо-неврологического и из наркологического диспансеров в отношении собственника | Состоит / состоял ли собственник на учете в указанных учреждениях, как страдающий алкогольной / наркотической зависимостью |
| 8 | Копия водительского удостоверения собственника (оригинал - на обозрение) | Дополнительное подтверждение дееспособности лица, идентификации собственника (фотография) |
| 9 | Копия военного билета, пенсионного удостоверения, загранпаспорта (оригиналы - на обозрение) | Дополнительная идентификация собственника (фотография), чтобы исключить риски совершения сделки по поддельному паспорту |
| 10 | Копия Свидетельства о браке собственника | Паспортные данные супруга собственника, дата регистрации брака |
| 11 | Копия паспорта супруга собственника (всех страниц) | • Паспортные данные супруга собственника,  • адрес регистрации,  • состоит ли в зарегистрированном браке.   В случае недействительности паспорта - можно взять справку из УФМС. |
| 12 | Справка из психо-неврологического и из наркологического диспансеров в отношении супруга собственника | Состоит / состоял ли супруг собственника на учете в указанных учреждениях, как страдающий алкогольной / наркотической зависимостью |
| 13 | Согласие супруга собственника на отчуждение имущества | Воля супруга на отчуждение совместно нажитого имущества |
| 14 | Копия доверенности на отчуждение имущества | Данные о полномочиях представителя |
| 15 | Копия паспорта представителя собственника (первая страница, прописка) | • Паспортные данные представителя собственника,  • адрес регистрации |
| 16 | Копии Право-устанавливающих документов на квартиру (договор купли-продажи, дарения, мены, акт приема-передачи, судебное решение, распоряжение соответствующего органа о приватизации и т.д.) | Основания приобретения собственником права на объект |
| 17 | Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности (с обеих сторон) | • Сведения о дате, номере государственной регистрации права; • Документы – основания регистрации, • Сведения о субъекте и объекте права,   • Сведения о виде права и иных правообладателях (при долевой собственности), • Кадастровый номер объекта, • Существующие ограничения права (ипотека, залог и т.д.) |
| 18 | Копия документа, удостоверяющего  ранее возникшее право на объект (Постановление органа местного самоуправления, свидетельство старого образца, ордер на квартиру и т.д.) | • Основания приобретения права собственности на объект; • Сведения о субъекте и объекте права |
| 19 | Технический паспорт на квартиру (документы БТИ) | • Сведения о здании, где расположена квартира (год постройки, % износа, материал стен и перекрытий), • Адресный план (место расположения дома), • Общая площадь квартиры по БТИ; • Метраж, количество и взаиморасположение комнат, • Дата последнего обследования квартиры органами БТИ, • Наличие неузаконенной перепланировки (переустройства) в квартире (красные линии). |
| 20 | Кадастровый паспорт помещения (выписка из ГКН) | • Общая площадь квартиры,  • Этаж расположения, • Кадастровая стоимость,  • Предыдущие кадастровые номера квартиры; • Особые отметки; • План расположения квартиры на этаже |
| 21 | Архивная (историческая) выписка из домовой книги на квартиру | Информация о всех когда либо зарегистрированных в данной квартире лицах (в том числе о впоследствии снятых с регистрационного учета) |
| 22 | Справка об отсутствии задолженности по ЖКХ (выписка из финансово-лицевого счета) | • о размере платежей по ЖКХ, наличии / отсутствии задолженности по платежам; • о площади квартиры • о зарегистрированных лицах |
| 23 | Квитанция по оплате за электроэнергию и услуги телефонной связи за последний оплаченный период | Сведения о наличии / отсутствии задолженности по электроэнергии, услугам телефонной связи |
| 24 | Письмо (ответ) из органа местного самоуправления по месту нахождения квартиры | • Сведения о дате последнего капитального ремонта здания, где расположена квартира, • Предусмотрены ли действующими распорядительными документами снос, реконструкция или капитальный ремонт данного здания |
| 25 | Акт о вводе многоквартирного жилого дома в эксплуатацию | Соответствие порядка ввода дома в эксплуатацию нормам действующего законодательства, исключение  риска самовольной постройки. |
| 26 | Кадастровый паспорт на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом | Вид разрешенного использования земельного участка, сведения о правообладателе(лях) |
| 27 | Разрешительная документация от управляющей компании многоквартирного дома | Удостоверение со стороны Управляющей компании соответствия фактической планировки квартиры  нормативам |
| 28 | Материалы судебного дела (в случае если недвижимость была предметом судебного спора) | Крайне важно ознакомиться не только с судебным решением, но с материалами дела в полном объеме |
| 29 | Сертификат и выписка со счета, на котором хранится материнский капитал | Крайне важно понять приобреталась ли недвижимость с использованием материнского капитала |