



ЧЕК-ЛИСТ

Проверка недвижимости перед покупкой в Амурской области



Юридическая проверка:

защита от критических рисков

1 Проверка задолженностей по объекту

Что проверять:

- Долги по коммунальным платежам
- Задолженность по взносам на капитальный ремонт
- Налоговые обязательства

Как проверять:

- Запросите справку из управляющей компании [форма 9]
- Получите выписку по лицевому счету из расчетного центра
- Проверьте задолженность через портал ФНС России

Региональная специфика:

В Амурской области особенно важно проверить долги по отоплению — суммы могут достигать сотен тысяч рублей из-за длительного отопительного сезона.

 При сомнении в чистоте объекта и(или) продавца рекомендуем ознакомиться с чек-листом **“Проверка юридической чистоты объектов недвижимости”**.

2 Контроль законности перепланировок

Что проверять:

- Соответствие фактической планировки техническому паспорту БТИ
- Наличие разрешительной документации на изменения
- Отсутствие красных линий в техплане

Как проверять:

- Сравните поэтажный план БТИ с реальной планировкой
- Запросите акт о согласовании перепланировки в жилищной инспекции
- При несоответствии — требуйте узаконивания до сделки

! Важно для ипотеки:

Банки в регионе (Сбербанк, ВТБ, Банк ДОМ.РФ) отказывают в кредитовании при выявлении незаконных перепланировок.



3

Анализ состава собственников

Что проверять:

- Наличие несовершеннолетних собственников
- Количество и статус всех владельцев долей
- Дееспособность продавцов

Как проверять:

- Закажите расширенную выписку из ЕГРН
- При наличии детей — требуйте разрешение органов опеки

! Критично

Без разрешения органов опеки при наличии несовершеннолетних собственников сделка может быть аннулирована через суд.



4

Верификация документов и продавца

Что проверять:

- Подлинность правоустанавливающих документов
- Полномочия представителя (при наличии доверенности)
- История перехода права собственности
- Отсутствие обременений и арестов

! Тревожный сигнал:

Частая смена собственников (2 и более раз за 3 года) может указывать на проблемы с объектом.

Как проверять:

- Проверьте доверенность через реестр ФНП
- Изучите историю объекта в ЕГРН за последние 3 года минимум
- При владении продавцом менее трех лет или при наличии любых подозрительных обстоятельств — изучать полную историю переходов права собственности с момента первичной приватизации или ввода объекта в эксплуатацию.
- Запросите справку об отсутствии судебных споров

5

Оценка адекватности цены

Что проверять:

- Соответствие цены рыночным показателям района
- Обоснованность существенных скидок (более 20%)
- Схема расчетов и порядок передачи денег

Как проверять:

- Сравните с аналогами на Avito, ЦИАН, Домклик
- Средние цены по Благовещенску: вторичка — 129 тыс. руб./м², новостройки — 156 тыс. руб./м²
- При цене ниже рынка на 20-30% — обязательна углубленная проверка



Техническая проверка:

оценка реального состояния жилья

6 Проверка теплоизоляции

Что проверять:

- Герметичность оконных блоков
- Состояние балконной двери и рамы
- Плотность прилегания входной двери
- Утепление потолка (последний этаж)

Как проверять:

- Проведите рукой вдоль оконной рамы и места прилегания створок на предмет холодного воздуха
- Используйте зажигалку для определения сквозняков
- Проверьте наличие конденсата и наледи зимой

! Критично для региона:

При температурах до -40°C качество теплоизоляции напрямую влияет на расходы на отопление (могут превышать 12 000 руб./месяц).

7 Диагностика систем водоснабжения

Что проверять:

- Состояние труб (коррозия, подтеки)
- Качество воды (цвет, запах, осадок)
- Напор в кранах
- Работоспособность запорной арматуры

Как проверять:

- Откройте все краны на 2-3 минуты
- Осмотрите места соединений труб
- Проверьте пространство под раковинами и ванной
- Оцените температуру горячей воды

! Зоны риска:

В домах старше 30 лет вероятность скрытых протечек достигает 60%.



8

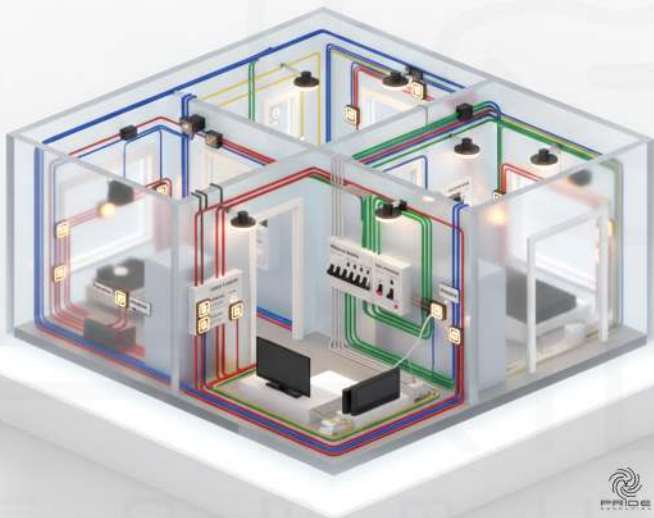
Доступность коммуникаций

Что проверять:

- Наличие проводного интернета
- Доступные провайдеры в доме
- Возможность установки кондиционера

Как проверять:

- Уточните список провайдеров у соседей или УК
- Осмотрите возможности для прокладки кабелей



Проверки для ИЖС

9 Проверка на риск подтопления

Обязательно для районов:

- Прибрежные территории Благовещенска
- Населенные пункты вдоль Амура и Зеи

Как проверять:

- Скачайте список зон подтопления на сайте Амурского бассейнового водного управления

СКАЧАТЬ



- Перед покупкой запросите справку о подтоплениях интересующего вас района за последние 10 лет в МЧС



Контрольные вопросы перед принятием решения

Получены ли все справки об отсутствии задолженностей?

Проверена ли история объекта в ЕГРН за последние 3 года?

Соответствует ли планировка документам БТИ?

Адекватна ли цена рыночным показателям района?

Готовы ли вы к дополнительным расходам на устранение выявленных недостатков?

Проверен ли объект на риск подтопления?

Соответствует ли объект требованиям вашей ипотечной программы?

*Дополнительно рекомендуем ознакомиться с чек-листом
"Проверка юридической чистоты объектов недвижимости"*

Данный чек-лист поможет выявить основные риски,
но не заменяет профессиональную экспертизу.

Если сомневаетесь, рекомендуется привлечение аккредитованного брокера по недвижимости/риэлтора



Комиссия брокера по недвижимости 2%
(100-360 тыс. руб.) — это страховка от потери
миллионов и защита от мошенничества,
риск которого в области составляет 18%.

Избавьтесь от рисков и сэкономьте время,
доверив рутину подбора жилья, торгов
и проверки документов эксперту
с 5-летним опытом и 130+ успешными
сделками Эмилю Сизову.

Жмите по ссылкам ниже,
чтобы связаться в мессенджере



Связаться в Whats App



Связаться в Telegram



Мой Instagram*



Подписывайтесь на мой Instagram*,
чтобы получать больше полезных материалов

