** ПРЕСС-РЕЛИЗ**

[Памятка: что проверить или риски (угрозы) для оспаривания сделки](http://www.to24.rosreestr.ru/upload/to24/files/2015/%D0%BF%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B0.doc)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Что проверить или риски/угрозы для оспаривания сделки | Необходимые действия | Документы, которые нужно проверить |
| 1. | Подлинность паспорта | Совершить визуальную проверку паспорта на подлинность: наличие признаков подделки, подчистки, пометки (например, номера страниц должны идти по порядку, печати не смазаны, хорошо видны и т.д.) | - паспорт |
| 2. |  | Установить личность собственника путем сравнения данных, указанных в документах, устанавливающих право собственности и удостоверяющих личность собственника | - паспорт;  - правоустанавливающие документы |
| Дееспособность участников сделки | Если действует представитель собственника по доверенности:  - установить полномочия представителя недееспособного лица (родитель, опекун, попечитель) | - выписка из ЕГРП[[1]](#footnote-1) (при наличии в ней указываются сведения о признании правообладателя недееспособным или ограничено дееспособным; в данном случае надо попросить представителя правообладателя представить сведения ограниченного характера);  - документы, подтверждающие представление недееспособного лица (свидетельство о рождении, документы органов опеки и попечительства, решение суда) |
| 3. |  | Совершить визуальную проверку доверенности на подлинность и проверить на наличие визуальных признаков подделки | - подлинник доверенности |
| Проверить в доверенности данные доверителя и доверенного лица | - паспорт доверенного лица;  - правоустанавливающие  документы |
| Подлинность доверенности и ее действительность | Проверить срок действия доверенности | - подлинник доверенности |
|  | Проверить в доверенности какие полномочия прописаны у доверенного лица:  - совершение сделки;  - подписание договора;  - получение денежных средств;  - совершение действий по государственной регистрации перехода права собственности на квартиру.  Узнать жив ли человек, выдавший доверенность (доверитель) | - паспорт доверенного лица;  - подлинник доверенности;  - правоустанавливающие  документы |
| 4. | В случае если  квартира приобретена в период брака | Проверить факт приобретения квартиры в период брака:  - сравнить дату заключения брака в свидетельстве о браке/паспорте с датой покупки квартиры в правоустанавливающих документах | - паспорт продавца;  - свидетельство о браке;  - правоустанавливающие документы |
|  | В случае если квартира приобретена в период брака получить согласие второго супруга на продажу квартиры, заверенное нотариусом (приобретенная квартира в период брака находится в совместной собственности) | - согласие супруга на продажу квартиры, заверенное у нотариуса |
| В случае приобретения квартиры в браке распорядиться квартирой может только один супруг, если: | Брачным договором или соглашением о разделе имущества установлено, что квартира находится в личной собственности одного из супругов | - соглашение о разделе общего имущества;  - брачный договор |
|  | Квартира приобретена в период брака:  - по договору дарения;  - получена по наследству;  - иной безвозмездной сделке  (например, приватизация).  На основании указанных документов квартира может находиться в личной собственности одного из супругов. | - правоустанавливающие документы |
| 5. | В случае если среди собственников квартиры есть несовершеннолетние дети | Выявить наличие среди собственников квартиры несовершеннолетних детей | - выписка из ЕГРП1;  - правоустанавливающий документ |
| Получить согласие органов опеки и попечительства | - согласие органов опеки и попечительства |
| 6. | В случае если есть лица, имеющие право пользования квартирой:  - заключенные, отбывающие срок наказания;  - военнослужащие срочной службы;  - дети, находящиеся в воспитательных учреждениях;  - пожилые люди, помещенные в дома престарелых;  - лица, находящиеся на лечении в психоневрологическом диспансере | Установить проживали ли в квартире лица, имеющие право пользование квартирой | - выписка из домовой книги (данный документ дает информацию о том кто, когда, куда и на каком основании выбыл из квартиры);  - правоустанавливающий документ (в нем может быть указано условие о сохранении права пользования за иными лицами) |
| 7. | Исполнение собственником квартиры обязательств по оплате квартиры с предыдущим собственником | Проверить наличие расписок или иных документов, подтверждающих исполнение денежных обязательств по договору на приобретение квартиры | - расписки;  - платежки;  - иные документы, подтверждающие исполнение обязанности по оплате |
| 8. | Наличие обременений на квартиру (арест, ипотека, ограничения, иное) | Запросить самостоятельно в Росреестре информацию о зарегистрированном ограничении (обременении) на объект недвижимого имущества | - выписка из ЕГРП1 |
| 9. | Приобретение квартиры на основе договора ренты с пожизненным проживанием бывшего владельца | Проверить, что бывший собственник квартиры умер | - свидетельство о смерти бывшего владельца |
| 10. | Приобретение квартиры на основе дубликата правоустанавливающего документа | Направить запрос в орган, выдавший дубликат:  - в орган местного самоуправления;  - нотариусу;  - иной орган, выдавший дубликат | - в данном случае следует попросить у правообладателя или представителя правообладателя справку из Росреестра о содержании правоустанавливающего документа |
| 11. | Наличие в отношении объекта недвижимого имущества судебного разбирательства | Запросить самостоятельно информацию в Росреестре | - выписку из ЕГРП1, в которой отражаются сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права |

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю

(391) 2- 524-367  
(391) 2- 524-356

1. получать выписку из ЕГРП необходимо непосредственно перед совершением сделки, так как она действительна на указанную дату в ней. [↑](#footnote-ref-1)