** 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 есликвартира 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)