Проверка объекта перед сделкой

Сделка срывается не на цене, а на строке, которую не посмотрели: залог, отметка о регистрации без личного участия, перечень лиц с правом пользования. Каждый пункт — норма, статус и то, что делает агент.

Данные кейса сконструированы. Нормы, сроки и формы документов — настоящие.

Пунктов проверки	Сходится	Нужен документ	Стоп-фактор
14	**8**	**3**	**3**

Что проверяем	Что смотрим	Норма	Статус	Что делает агент
Право собственности	Вид права, доля, дата регистрации	218-ФЗ, ст. 1 ч. 5	**ОК**	Сверяет ФИО и долю с паспортом продавца
Обременения и залоги	Ипотека, залог, сервитут, аренда	218-ФЗ, ст. 9 ч. 3	**СТОП**	Поднимает залог и считает, кто снимает
Аресты и запреты	Записи о запрете регистрационных действий	218-ФЗ, ст. 9 ч. 3	**ОК**	Проверяет каждую запись на дату
Регистрация без личного участия	Отметка «без личного участия»	218-ФЗ, ст. 9 ч. 3 п. 1	**СТОП**	Показывает отметку и что она блокирует
Возражение и судебный спор	Запись о возражении, спор о праве	218-ФЗ, ст. 9 ч. 3 п. 1	**ОК**	Ставит в карточку, если появляется
Лица с правом пользования	Перечень в договоре обязателен	ГК РФ, ст. 558 п. 1	**ДОК**	Требует перечень до подписания
Несовершеннолетние и подопечные	Сведения о проживающих	218-ФЗ, ст. 9 ч. 3 п. 3	**ДОК**	Просит разрешение органа опеки
История переходов права	Сколько переходов и как часто	218-ФЗ, ст. 9 ч. 2 п. 2	**ОК**	Считает переходы за пять лет
Банкротство продавца	Реестр сведений о банкротстве	127-ФЗ	**ОК**	Смотрит публикации и даты
Споры и исполнительные производства	Суды, приставы, залоги	229-ФЗ	**СТОП**	Собирает с номером дела и датой
Полномочия подписанта	Доверенность, срок, объём прав	ГК РФ, ст. 185–189	**ДОК**	Сверяет срок с датой сделки
Перепланировка	Узаконена или нет	ЖК РФ, ст. 25–26	**ОК**	Сверяет план с техпланом
Долги по капремонту	Справка фонда, задолженность	ЖК РФ, ст. 158, 180	**ОК**	Считает сумму до подписания
Сроки регистрации	Куда подаём: орган или МФЦ	218-ФЗ, ст. 16 ч. 1	**ОК**	Ставит дату в план сделки

Сроки, которые ставятся в план сделки

218-ФЗ, ст. 16 ч. 1: регистрация права — семь рабочих дней с даты приёма в органе регистрации и девять — если документы принял МФЦ; ипотека жилого помещения — пять и семь рабочих дней соответственно; регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки — три рабочих дня, а при подаче в электронной форме — один рабочий день. Эти числа и есть крайние даты в плане сделки, а не «как договоримся».

Что остаётся человеку

Проверка отвечает на вопрос «что мешает сделке», а не «всё ли хорошо». Решение о сделке, торг, подпись и юридическая оценка спорного пункта — за собственником, агентом и юристом. Выписку из ЕГРН заказывает и оплачивает тот, кому она нужна: агент читает то, что пришло.