

Чек-лист: что проверить перед покупкой квартиры

Покупка квартиры — одна из самых важных сделок в жизни человека, которая требует тщательной подготовки. Именно поэтому перед покупкой очень важно задать продавцу правильные вопросы о недвижимости, а также внимательно осмотреть квартиру, дом, двор и инфраструктуру. Итак, вы подобрали несколько подходящих вариантов и договорились о просмотре. Чек-лист для проверки квартиры поможет ничего не упустить, зафиксировать даже самые неочевидные детали и в итоге сделать правильный выбор.



В квартире

Тщательно осмотрите квартиру — мебель, технику, состояние покрытий. Особенное внимание уделите качеству и состоянию инженерных коммуникаций — отремонтировать их дорого и долго. Не стесняйтесь задавать вопросы продавцу, фиксируйте даже незначительные на первый взгляд детали и делайте фотографии — так будет проще сравнить понравившиеся варианты и окончательно определиться с выбором. Также обнаруженные недостатки могут стать основанием для торга.

Сколько комнат в квартире

- 1
- 2
- 3
- 4
- Другое

Тип планировки

- Изолированные комнаты
- Смежные комнаты
- Свободная планировка
- Двухуровневая планировка
- Европланировка
- Квартира-студия
- Распашонка
- Другое

Высота потолков

- 2,5 — 3 м
- 3 — 3,5 м
- Другое

Направления окон

- Север
- Юг
- Восток
- Запад
- Северо-восток
- Северо-запад
- Юго-восток
- Юго-запад
- Другое

Вид из окон

- Во двор
- На улицу

Другое

Количество санузлов

1

2

3

Другое

Тип санузлов

- Раздельный
- Совмещенный
- Другое

Есть ли балкон или лоджия

- Есть остекленная лоджия
- Есть неостекленная лоджия
- Есть остекленный балкон
- Есть неостекленный балкон
- Другое

Утеплены ли балкон или лоджия

- Утепленная лоджия
- Неутепленная лоджия
- Утепленный балкон
- Неутепленный балкон
- Другое

Напольное покрытие

- Линолеум
- Паркетная доска
- Керамическая плитка
- Ламинат
- Керамогранит
- Другое

Что находится под напольным покрытием

- Железобетонные плиты
- Лаги из дерева
- Стяжка
- Другое

Состояние напольного покрытия

- Плохое, нужна замена до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Потолочное покрытие

- Обои
- Пенопалстовая плитка
- Реечный потолок
- Окрашенный потолок
- Натяжной потолок
- Гипсокартонный потолок
- Другое

Были ли затопления от соседей сверху

- Да
- Нет
- Другое

Состояние потолка

- Плохое, нужна замена до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Покрытие стен

- Обои
- Покрашены
- Оштукатурены
- Другое

Состояние стен

- Плохое, нужен ремонт до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Из какого материала оконные проемы

- Деревянные
- Пластиковые
- Другое

Состоянии оконных проемов

- Плохое, нужна замена до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Доносится ли шум с улицы при закрытых окнах

- Да
- Нет

Есть ли в квартире сквозняк при закрытых окнах

- Да
- Нет

Из какого материала отопительные приборы

- Пластинчатые радиаторы
- Чугунные радиаторы
- Алюминиевые радиаторы
- Биметаллические радиаторы
- Отопление через воздухопроводы в полу
- Другое

Состояние отопительных приборов

- Плохое, требует замены до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Нет ли ржавых подтеков рядом с радиаторами, стиральной машиной, раковиной, туалетом, ванной

- Есть
- Нет
- Другое

Хороший ли напор в кранах

- Хороший
- Не очень хороший
- Плохой
- Другое

Есть ли деформация на сварочных швах и системах креплений

- Есть
- Нет
- Другое

Розетки и выключатели работают

- Да
- Да, но не все
- Нет
- Другое

Какие в квартире электрические коммуникации

- Алюминиевая проводка
- Медная проводка
- Система «Умный дом»
- Другое

Как давно меняли проводку

- В течение последних 5 лет
- В течение последних 10 лет
- Раньше

Есть ли в комнатах мебель, которую хозяин готов оставить

- Да, во всех комнатах
- Да, но не во всех комнатах
- Нет
- Другое

Состояние мебели, которую хозяин готов оставить

- Плохое, пользоваться невозможно
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Есть ли в квартире техника, которую хозяин готов оставить

- Встроенная кухонная техника
- Стиральная машина
- Посудомоечная машина
- Холодильник
- Нет
- Другое

Состояние техники, которую хозяин готов оставить

- Плохое, пользоваться невозможно
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Материал межкомнатных дверей

- Фанерные или оргалитовые двери
- Старые деревянные двери
- Двери, покрытые ламинированной пленкой
- Современные двери, покрытые ламинатом или шпоном
- Современные двери из массива дерева
- Другое

Состояние межкомнатных дверей

- Плохое, нужна замена до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Материал входной двери

- Деревянная
- Металлическая
- Другое

Состояние входной двери

- Плохое, нужна замена до переезда
- Приемлемое
- Хорошее
- Отличное
- Другое

Есть ли в квартире посторонние, неприятные запахи

- От курения
- От домашних животных
- Запах плесени и сырости
- От размещенных на нижних этажах магазинов или ресторанов
- Из подъезда
- Нет
- Другое

Какая на кухне плита

- Электрическая
- Газовая
- Другое

Если плита газовая, установлен ли работающий газовый счетчик

- Да
- Нет
- Другое

Соответствует ли внешний вид квартиры и ее состояние информации и фотографиям в объявлении

- Да
- Нет
- Другое



Ваш комментарий о квартире

В подъезде

Внешний вид подъезда может многое рассказать о том, насколько комфортно живется в этом доме. Оцените чистоту и порядок на первом этаже — это визитная карточка дома. Если дом новый, а на первом этаже грязь или плохой ремонт, скорее всего, УК плохо справляется со своими обязанностями. Если в доме есть лифт, проверьте его работу — во время движения не должно быть посторонних звуков и покачивания кабины. Узнайте, в каком году лифт введен в эксплуатацию, максимальный срок — 25 лет. Пообщайтесь с соседями по лестничной площадке, с консьержем — наверняка они расскажут вам много интересного и полезного о жизни дома.

Есть ли в подъезде лифт

- Пассажирский
- Грузовой
- Пассажирский и грузовой
- Нет

Есть ли мусоропровод

- Да
- Нет
- Другое

Состояние ремонта в подъезде

- Ремонт хороший
- В подъезде требуется ремонт
- Другое

Насколько в подъезде чисто

- Очень чисто
- Средне
- Грязно
- Другое

Есть ли в подъезде места для хранения велосипедов и детских колясок

- Есть
- Нет
- Другое

Сколько квартир на лестничной площадке

- 2
- 3
- 4
- 5
- Другое

Расположение квартир на лестничной площадке

- Блоками
- Коридорная планировка
- Другое

Есть ли на доске объявлений сообщения с жалобами на соседей или о долгах по коммунальным платежам

- Есть
- Нет
- Другое



Ваш комментарий о подъезде

Дом

Прогуляйтесь вокруг дома и осмотрите его со всех сторон. Проверьте, нет ли на фасаде трещин и сколов. Если дом старше 2000 года, узнайте, когда последний раз проводился капитальный ремонт — проверить информацию можно на сайте <https://www.reformagkh.ru>. Если рядом с домом идет ремонт, поинтересуйтесь, что именно ремонтируют — возможно, в этом доме постоянные проблемы с коммуникациями.

Состояние здания

- Новостройка
- До капитального ремонта
- После капитального ремонта
- Под реновацию
- Другое

Материал, из которого построен дом

- Блок
- Панель
- Кирпич
- Монолит
- Другое

 *Ваш комментарий о доме*

Двор

Прогуляйтесь по двору и оцените, насколько чисто и спокойно, в хорошем ли состоянии дорожки, ведущие к подъездам. Лучше осматривать двор неоднократно и в разное время суток, в выходные и будни — так вы будете знать наверняка, как обстоят дела с парковочными местами и освещением во дворе.

Есть ли во дворе детская игровая площадка и в каком она состоянии

- Есть, в хорошем состоянии
- Есть, в плохом состоянии
- Нет
- Другое

Насколько чисто во дворе

- Очень чисто
- Средне
- Грязно
- Другое

Есть ли в парковка

- Охраняемая парковка во дворе
- Подземный паркинг
- Стихийная парковка
- Формат «Двор без машин»
- Другое

Есть ли на территории двора контейнерная площадка

- Есть
- Нет
- Другое

Есть ли зона для выгула собак

- Есть
- Нет
- Другое

Кто отвечает за порядок в доме

- Товарищество собственников жилья (ТСЖ)
- Управляющая компания (УК)
- Другое

 *Ваш комментарий о дворе*

Безопасность

Помимо проверки безопасности в доме и дворе, особое внимание уделите и изучению уровня преступности в районе. Здесь вы должны чувствовать себя комфортно, спокойно и безопасно. Все подробные статистические данные и исследования по этой теме публикуются и регулярно обновляются на специализированных сайтах.

Как обеспечивается безопасность подъезда

- Консьерж
- Видеонаблюдение
- Домофон
- Другое

Как обеспечивается безопасность двора

- Двор закрыт воротами
- Дежурит охранник
- Видеонаблюдение
- Другое

Как в доме обеспечивается противопожарная безопасность

- Датчики дыма
- Пожарные гидранты
- Пожарная лестница
- Другое



Комментарии о безопасности



Инфраструктура

Не забывайте о своих личных приоритетах: если вы активно занимаетесь спортом, узнайте, есть ли поблизости фитнес-центры, стадионы, обустроенные беговые дорожки и уличные тренажеры, если у вас ребенок — есть ли поблизости школы, детские сады и насколько они укомплектованы. Также постарайтесь выяснить перспективу строительных работ рядом с домом. Иначе возможно, что вместо живописного сквера из окна вы вскоре будете видеть стройку. Также просчитайте время пути до мест вашего ежедневного посещения: учебы, работы и т.д. Владельцам личного автотранспорта стоит заранее оценить состояние транспортной загруженности на дорогах.

Расстояние до ближайшей транспортной остановки

- Рядом с домом
- Пешком 5-10 минут
- Пешком 10-15 минут
- Пешком дольше 15 минут
- Другое

Есть ли поблизости промышленные предприятия

- Есть
- Нет
- Другое

Есть ли поблизости платные парковки

- Есть
- Нет
- Другое

Есть ли поблизости аптеки, супермаркеты, банки, торговые центры

- Есть
- Нет
- Другое

Есть ли поблизости места для прогулок, парки, скверы

- Есть
- Нет
- Другое

Есть ли поблизости школы, больницы, детские сады

- Есть
- Нет
- Другое

 *Комментарии об инфраструктуре*

Документы и особенности продажи

Проверить документы на квартиру и уточнить все нюансы и особенности сделки — очень важный пункт. Даже если квартира в идеальном состоянии, и вас все устраивает, беспорядок с документами — серьезный повод задуматься или даже отказаться от сделки, которая впоследствии может быть признана недействительной.

Как давно квартира находится в собственности

- Меньше года
- От 1 года до 5 лет
- Больше 5 лет
- Другое

Сколько у квартиры собственников

- 1 собственник
- 2 и больше собственников
- Другое

Есть ли среди собственников квартиры несовершеннолетние

- Да
- Нет

Есть ли согласие всех собственников на продажу квартиры

- Да
- Нет

Есть ли в квартире постоянно зарегистрированные жильцы

- Да
- Нет

Основание возникновения права собственности

- ДКП
- Дарение
- Наследство
- Приватизация
- Выплаченный пай
- Другое

Есть ли на недвижимости обременения

- Квартира в залоге у банка
- Судебные обременения
- Нет
- Другое

Использовался ли для покупки квартиры материнский капитал

- Да
- Нет

Какая предполагается продажа

- Альтернативная
- Свободная

Если предполагается альтернативная продажа, подобран ли объект для покупки

- Да
- Нет

Если недвижимость в наследстве, все ли наследники участвовали в наследовании

- Да
- Нет
- Другое

Проводились ли в квартире перепланировки

- Нет
- Да, узаконенные
- Да, незаконные
- Другое

Есть ли на квартире коммунальные долги

- Да
- Нет
- Другое

Возможен ли торг

- Да
- Нет
- Другое



Ваш комментарий об особенностях сделки, документах на квартиру