



МОСКВА-КАДАСТР
коммерческая недвижимость

ЧЕК-ЛИСТ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА И ИНВЕСТОРА

Проверка нежилого здания перед покупкой

40 контрольных пунктов, которые помогают выявить юридические, кадастровые, технические и градостроительные риски до аванса или подписания договора.

8 разделов проверки	40 контрольных пунктов	3 уровня риска
------------------------	---------------------------	-------------------

Евгений Владимирович Гуняшев

15 лет в недвижимости / 8 лет в Управлении Росреестра по Москве

Как пользоваться чек-листом

Заполняйте документ до внесения аванса. По каждому пункту отмечайте результат и записывайте документ, который подтверждает вывод. Обещание продавца без документа не считается завершённой проверкой.

А	Зеленый Риск не выявлен или полностью подтвержден документами.
В	Желтый Нужны дополнительные документы, расчет затрат или условие в договоре.
С	Красный Факт может сорвать сделку или инвестиционный сценарий. Аванс вносить рано.

ОБЪЕКТ	
Адрес	
Цена	
Цель покупки	
Дата проверки	

СТОП-СИГНАЛЫ ДО АВАНСА

- Продавец не предоставляет документы-основания или сведения по земле.
- Фактическая площадь заметно больше ЕГРН, но маршрут оформления не определен.
- Доходность подтверждается презентацией, а не договорами и поступлениями.
- Будущий раздел или реконструкция обещаны без проверки ПЗЗ, ГПЗУ и конструкций.

01 Продавец и право собственности

Проверка начинается не с осмотра здания, а с ответа на вопрос: кто, на каком основании и в каком объеме вправе его продать.

☐	Выписка ЕГРН актуальна Получена непосредственно перед сделкой по зданию, всем самостоятельным помещениям и земельному участку.	A B C
☐	История права прослеживается Документы-основания и предыдущие переходы права не содержат разрывов, спорных сделок и необъяснимых изменений.	A B C
☐	Продавец и подписант проверены Сведения ЕГРЮЛ, устав, полномочия руководителя, доверенность и корпоративные одобрения соответствуют сделке.	A B C
☐	Обременения понятны Ипотека, аренда, аресты, запреты, сервитуты и права третьих лиц выявлены и учтены в механике расчетов.	A B C
☐	Нет критичных признаков банкротства Проверены Федресурс, дела о банкротстве, исполнительные производства и существенные требования кредиторов.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
ЕГРН; документы-основания; ЕГРЮЛ; устав; доверенности; решения участников; сведения Федресурса и ФССП.	Кто продает, что именно продается и какие права или требования могут сохраниться после сделки.

02 Фактическое состояние и ЕГРН

Цена здания часто рассчитана по фактической площади, а юридически покупатель приобретает только объект с характеристиками из ЕГРН.

☐	Проведен осмотр и контрольные обмеры Фактическая площадь, этажность, планировка, высота и конфигурация сопоставлены с реестром и БТИ.	A B C
☐	Нет неоформленных площадей Пристройки, антресоли, дополнительные этажи, подвалы и технические зоны имеют понятный правовой статус.	A B C
☐	Назначение и наименование корректны Сведения ЕГРН не противоречат текущему использованию и планируемой бизнес-модели покупателя.	A B C
☐	Контур здания проверен Координаты не пересекают границы участка и соседние объекты, местоположение соответствует факту.	A B C
☐	Состав внутренних объектов понятен Выявлены все помещения и части здания, их правообладатели, площади, кадастровые номера и обременения.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
ЕГРН; поэтажные планы и экспликации БТИ; технический паспорт; обмерный план; фотофиксация; схема контура.	Какая площадь действительно приобретается и какие изменения придется оформлять после сделки.

03 Земельный участок

Эксплуатация здания зависит от земли: подъезд, входы, сети, парковка и возможность реконструкции могут находиться вне приобретаемого права.

☐	Право на землю оформлено Собственность или аренда охватывает участок под зданием и необходимую для эксплуатации территорию.	A B C
☐	Границы достаточны Крыльца, входы, разгрузка, парковка, пожарный проезд и инженерные сети расположены в законных границах.	A B C
☐	ВРИ соответствует задаче Вид разрешенного использования позволяет текущую эксплуатацию и планируемый сценарий покупателя.	A B C
☐	Ограничения территории выявлены Проверены ЗОУИТ, красные линии, публичные и частные сервитуты, охранные и санитарные зоны.	A B C
☐	Условия аренды земли приемлемы Срок, арендная плата, задолженность, ограничения и порядок переоформления не обесценивают объект.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
ЕГРН на участок; договор аренды и допсоглашения; межевой план; топосъемка; НСПД; акты сверки по аренде.	Можно ли полноценно пользоваться зданием и какие земельные риски перейдут к покупателю.

04 Градостроительный потенциал

Если здание покупается ради реконструкции, нового использования, раздела или застройки участка, текущая законность объекта еще не подтверждает будущий сценарий.

☐	Получены ПЗЗ и ГПЗУ Территориальная зона, виды использования и предельные параметры сопоставлены с инвестиционной моделью.	A B C
☐	Охранный статус проверен Установлено, является ли объект памятником, выявленным объектом или расположен в зоне охраны.	A B C
☐	Реконструкция предварительно допустима Проверены высота, плотность, отступы, технико-экономические показатели и обязательные согласования.	A B C
☐	Городские ограничения учтены Красные линии, планировка территории, резервирование, изъятие и иные публичные планы не блокируют проект.	A B C
☐	Сценарий проверен специалистами Архитектор, кадастровый инженер и юрист исходят из одной модели будущего объекта.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
ПЗЗ; ГПЗУ; проекты планировки и межевания; реестры ОКН; градостроительные заключения; предварительная концепция.	Реализуем ли инвестиционный замысел и какой срок согласований нужно заложить в финансовую модель.

05 Строительная и техническая документация

Даже зарегистрированное право не гарантирует, что текущее здание соответствует документам о строительстве, вводе и выполненным изменениям.

☐	Ввод соответствует текущему объекту Разрешение или акт ввода относится к существующим площади, этажности, контуру и назначению здания.	A B C
☐	Проектная история собрана Имеются проектная, исполнительная и разрешительная документация на строительство и последующие изменения.	A B C
☐	БТИ отражает фактическую планировку Красные линии, расхождения площадей и неоформленные изменения выявлены до внесения аванса.	A B C
☐	Конструкции обследованы Проверены износ, несущая способность, кровля, фундамент, перекрытия и признаки аварийности.	A B C
☐	Предписания и нарушения известны Получены сведения о пожарных, санитарных, строительных и иных обязательных требованиях к эксплуатации.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
Разрешения; акты ввода; проекты; исполнительные схемы; БТИ; техническое обследование; предписания надзорных органов.	Какие работы, согласования и затраты потребуются сразу после перехода права.

06 Инженерия, доступ и эксплуатация

Доходность объекта зависит не только от площади, но и от подтвержденных мощностей, доступа и возможности безопасно эксплуатировать здание.

☐	Электрическая мощность подтверждена Договор, акт разграничения, разрешенная мощность и фактическая нагрузка соответствуют будущему использованию.	A B C
☐	Инженерные подключения законны Вода, тепло, канализация, вентиляция и связь не зависят от устных договоренностей с соседями.	A B C
☐	Доступ обеспечен юридически Вход, въезд, разгрузка и проход проходят по собственной земле либо оформленному сервитуту.	A B C
☐	Пожарный доступ и эвакуация возможны Проезды, выходы и пути эвакуации соответствуют фактической планировке и назначению.	A B C
☐	Нет скрытых эксплуатационных долгов Проверены расчеты за ресурсы, обслуживание, вывоз отходов и содержание общей инфраструктуры.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
Договоры ресурсоснабжения; технические условия; акты разграничения; сведения о мощностях; сервитуты; акты сверки.	Можно ли запустить объект без непредвиденных подключений, ограничений доступа и споров с соседями.

07 Арендаторы и экономика

Покупатель приобретает не презентацию продавца, а действующие договоры, фактических пользователей, расходы и ограничения по управлению объектом.

☐	Реестр арендаторов полный Договоры, дополнительные соглашения, зарегистрированные обременения и фактические пользователи совпадают.	A B C
☐	Доход подтвержден поступлениями Ставки, площади и платежи сверены с банковскими выписками, актами и сроками договоров.	A B C
☐	Условия расторжения понятны Сроки уведомления, преимущественные права, льготные периоды и основания досрочного выхода учтены.	A B C
☐	Обеспечительные платежи учтены Депозиты, авансы и обязательства перед арендаторами корректно переходят в расчетах по сделке.	A B C
☐	Операционные расходы проверены Налоги, земля, коммунальные платежи, ремонт, охрана и управление включены в реальную доходность.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
Все договоры аренды; акты; реестр платежей; банковские выписки; депозиты; бюджет эксплуатации; налоговые расчеты.	Какой чистый доход останется после сделки и насколько свободно новый собственник сможет распоряжаться зданием.

08 Споры, сделка и инвестиционный сценарий

Финальная проверка превращает найденные факты в условия сделки: изменение цены, удержание суммы, обязанность продавца или отказ от покупки.

☐	Судебные споры изучены Проверены дела по продавцу, объекту, земле, арендаторам, доступу, самовольным работам и границам.	A B C
☐	История использования понятна Производство, опасные вещества, аварии, пожары и иные события не создают скрытых затрат.	A B C
☐	Целевой сценарий просчитан Раздел, перепланировка, реконструкция или новое использование проверены юридически и технически.	A B C
☐	Риски переведены в деньги и сроки Для каждого нарушения определены вероятность, стоимость устранения и влияние на запуск проекта.	A B C
☐	Защита включена в договор Цена, заверения, удержания, условия расчетов и ответственность продавца отражают результаты проверки.	A B C

ЧТО ЗАПРОСИТЬ	РЕЗУЛЬТАТ РАЗДЕЛА
Судебные картотеки; исполнительные производства; страховые случаи; техническая концепция; бюджет; проект договора купли-продажи.	Покупать, менять условия или отказываться - на основании единой матрицы рисков, а не отдельных справок.

Итоговая матрица решения

Перенесите в таблицу только существенные риски. Для каждого укажите подтверждение, стоимость, срок и способ защиты в сделке.

РИСК	А/В/С	СТОИМОСТЬ И СРОК	РЕШЕНИЕ

☐ ПОКУПАТЬ	☐ МЕНЯТЬ УСЛОВИЯ	☐ ОТКАЗАТЬСЯ
Существенные риски закрыты документами и условиями сделки.	Нужны снижение цены, удержание суммы или действия продавца до расчетов.	Красный риск блокирует цель покупки или не имеет разумного способа устранения.

НУЖНА ПРОВЕРКА КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА?

Пришлите адрес здания, выписку ЕГРН и вашу цель покупки. Мы определим состав проверки, критичные документы и первый шаг до внесения аванса.

+7 925 636-53-71 megapolis-konsalting@ya.ru
moskva-kadastr.ru

Материал носит информационный характер и не заменяет правовой, кадастровый, технический и градостроительный анализ конкретного объекта. Актуальность документов и ограничений проверяется на дату сделки.