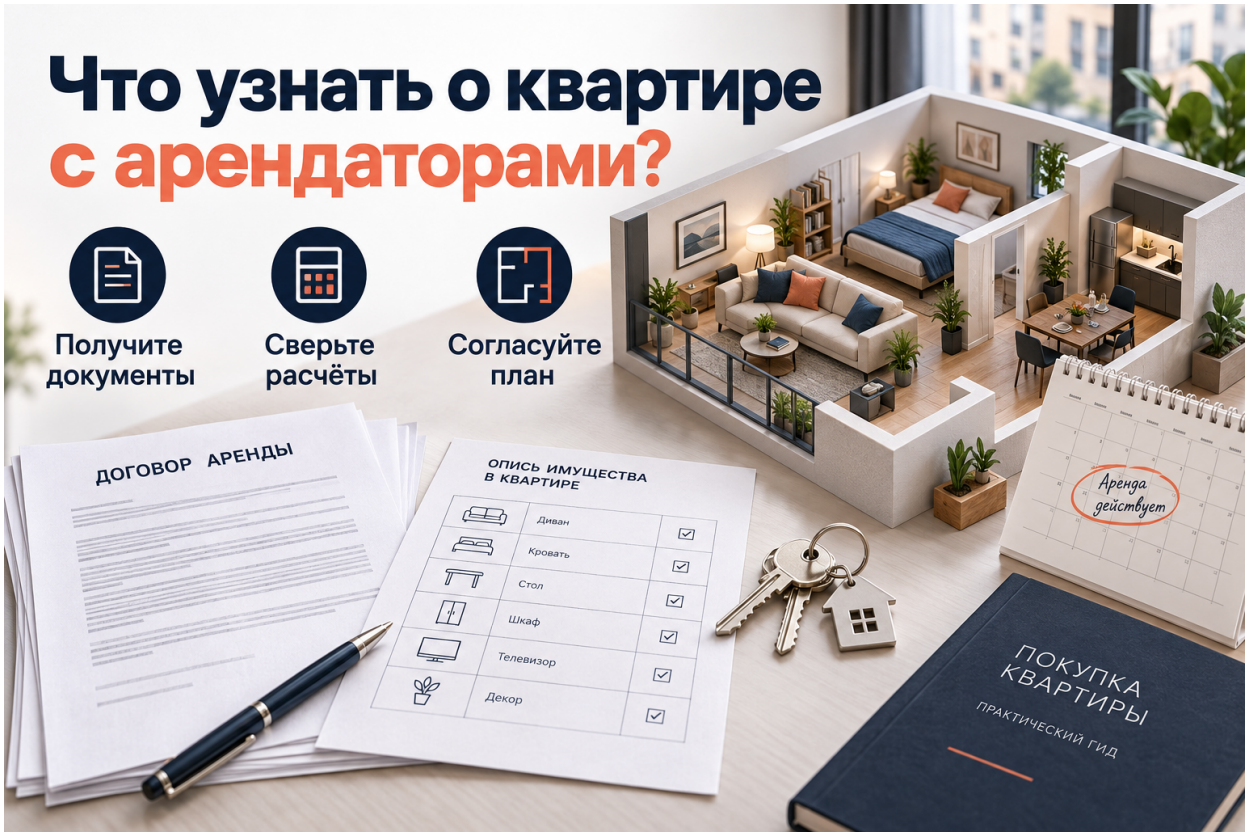
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Что узнать о квартире с арендаторами?

Для покупателя квартиры, в которой уже живут другие люди по договорённости с владельцем.



6	6	15
страниц	шагов	минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

ДО РЕШЕНИЯ

Избегайте этих ошибок

Планировать въезд по обещанию

Дата освобождения может не соответствовать действующим отношениям.

Сложить все платежи в доход

Аванс и обеспечительная сумма имеют отдельные основания.

Не получить документы

После покупки придётся восстанавливать условия по чужим словам.

1 Назовите свою цель

Запишите, хотите ли жить в квартире сами или продолжать сдачу, и когда нужен доступ.

Готово: Критически важная дата известна заранее.

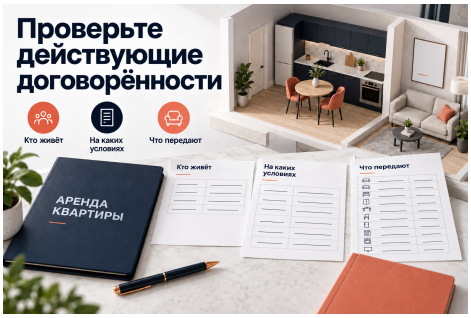
Спросите риелтора: Соответствуют ли действующие условия моей цели?

2 Получите договор

Попросите текущий текст, дополнения и документы по дальнейшему проживанию или его прекращению.

Готово: Важные условия доступны для проверки.

Спросите риелтора: Какой документ подтверждает названный срок?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Сверьте оплату по периодам

Разделите начисленное, фактически полученное и спорное. Сохраните подтверждения.

Готово: У каждого платежа указано назначение.

Спросите риелтора: За какой период уже получены деньги?

Рабочий пример. Заполненные значения приведены для объяснения способа проверки.

Проверяем	Что запросить
Договор	Текст и дополнения
Платежи	Периоды и подтверждения
Обеспечение	Назначение и обязательства
Имущество	Опись и принадлежность

4 Уточните обеспечение и авансы

Выясните, у кого находятся суммы и какие обязанности с ними связаны.

Готово: Эти деньги не посчитаны обычным месячным доходом.

Спросите риелтора: Какой порядок расчётов нужно согласовать?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Проверьте имущество

Отделите вещи собственника от вещей проживающих и сопоставьте опись с фактом.

Готово: Не обещано чужое имущество.

Спросите риелтора: Что именно передают вместе с квартирой?

6 Согласуйте комплект передачи

Попросите перечень документов, сведений и оставшихся вопросов с ответственными.

Готово: Вы понимаете, что должно быть получено к решению.

Спросите риелтора: Какое обязательство ещё требует проверки юристом?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Дата выезда только названа устно	Запросить подтверждающие документы и проверку условий.
Платежи смешаны одной суммой	Разделить по основаниям и периодам.
Неясно, кому принадлежит вещь	Не считать её частью передачи до уточнения.
Договор или дополнение отсутствует	Отметить пробел и получить его разбор до решения.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Назовите цель: проживание или сдача определены.
- [ ] Получите договор: дополнения и сроки собраны.
- [ ] Сверьте платежи: периоды и подтверждения известны.
- [ ] Выделите обеспечение: оно не смешано с месячным доходом.
- [ ] Уточните имущество: принадлежность вещей понятна.
- [ ] Согласуйте передачу: документы, сведения и вопросы перечислены.

Задайте эти вопросы

01 Для какой цели покупаю квартиру?

02 Какие договорённости уже действуют?

03 За какие периоды внесена плата?

04 Где авансы и обеспечение?

05 Чьи вещи находятся в квартире?

06 Что получу и проверю до решения?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Документ / сумма	Период и основание	Что уточнить
Договор		
Дополнения		
Срок проживания		
Плата по периодам		
Авансы		
Обеспечение		
Имущество		
Передача сведений		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте лист риелтору и запросите проверку условия, от которого зависит ваша цель покупки.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • покупка квартиры

Место для фото

Источники: ГК РФ, статья 675. Проверено 14.09.2026. Сверяйте действующие договоры, платежи и договорённости на актуальную дату. Правовой вывод зависит от конкретных документов.