



ЧЕК-ЛИСТ РИЕЛТОРА

Первичная проверка застройщика и проекта перед рекомендацией клиенту

Задача риелтора
Не присвоить застройщику статус «надёжный» или «проблемный», а собрать информацию из доступных источников, увидеть факторы, требующие внимания, и понять, какие дополнительные вопросы необходимо задать до сделки.

Перед началом

Зафиксируйте конкретный проект и юридическое лицо, которое его реализует. Бренд девелопера и юрлицо проекта могут не совпадать.

ПРОЕКТ	_____
ЗАСТРОЙЩИК / ЮРЛИЦО	_____
ИНН / ОГРН	_____
АДРЕС / КОРПУС	_____
ДАТА ПРОВЕРКИ	_____

1 Идентификация юридического лица

Что проверяем: кто именно является застройщиком конкретного объекта.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Полное наименование	Сверить с проектной декларацией.
☐ ИНН и ОГРН	Зафиксировать реквизиты.
☐ Статус юрлица	Действующее / реорганизация / ликвидация.
☐ Руководитель и учредители	Сверить сведения из ЕГРЮЛ.
☐ Недостоверность сведений	Проверить наличие соответствующих отметок.

Источники: ЕГРЮЛ: egrul.nalog.ru; «Прозрачный бизнес»: pb.nalog.ru

Что требует дополнительной проверки: _____



2 Проект и разрешительная документация

Что проверяем: актуальное состояние конкретного проекта и историю изменений.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Проектная декларация	Проверить текущую редакцию.
☐ Изменения	Посмотреть динамику корректировок.
☐ Разрешение на строительство	Сверить наличие и данные.
☐ Сроки ввода	Зафиксировать заявленные сроки.
☐ Передача объектов	Проверить заявленные сроки и параметры.

Источники: наш.дом.рф

Что требует дополнительной проверки: _____

3 Судебная нагрузка

Что проверяем: не сам факт наличия дел, а их характер и динамику.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Роль компании	Истец / ответчик.
☐ Предмет спора	О чём спор и с кем.
☐ Суммы требований	Зафиксировать существенные суммы.
☐ Повторяемость	Есть ли однотипные споры.
☐ Динамика	Меняется ли характер / объём споров.

Источники: Картотека арбитражных дел: kad.arbitr.ru

Что требует дополнительной проверки: _____

4 Банкротство и исполнительные производства

Что проверяем: существенные события и обязательства, требующие дополнительного внимания.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Банкротство	Проверить наличие существенных событий.
☐ Исполнительные производства	Наличие, даты и суммы.
☐ Статус	Актуальное состояние найденной записи.
☐ Контекст	Что именно произошло и к чему относится.

Источники: Федресурс: fedresurs.ru; ФССП: fssp.gov.ru

Что требует дополнительной проверки: _____



5 Финансовая информация

Что проверяем: состояние конкретного юридического лица в совокупности показателей.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Доступная финансовая информация	Зафиксировать ключевые показатели.
☐ Динамика	Смотреть изменения во времени.
☐ Совокупность	Не делать вывод по одному показателю.
☐ Структура бизнеса	Учитывать специфику проектной компании.

Источники: «Прозрачный бизнес»: pb.nalog.ru

Что требует дополнительной проверки: _____

6 Предыдущие проекты

Что проверяем: историю реализации и реакцию девелопера на возникающие проблемы.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Сроки ввода	Были ли существенные переносы.
☐ Проблемы после ввода	Что возникало у жителей.
☐ Реакция девелопера	Как компания решала проблемы.
☐ Отзывы и сообщества	Использовать как сигналы, а не как подтверждённый факт.
Проверка	Что зафиксировать
☐ Перепроверка	Важные сведения подтвердить по документам / другим источникам.

Источники: Официальные сведения + открытые источники, отзывы и профессиональные сообщества

Что требует дополнительной проверки: _____



7 Структура девелоперской группы

Что проверяем: место проектной компании в структуре группы.

Проверка	Что зафиксировать
☐ Связь с группой	Какие юрлица связаны с проектом.
☐ Бренд и договор	Сопоставить известный бренд и сторону договора.
☐ Проектная компания	Понять её роль в реализации проекта.

Источники: ЕГРЮЛ + проектная документация + открытые сведения

Что требует дополнительной проверки: _____

ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП

Ни судебный спор, ни перенос срока, ни исполнительное производство, ни отдельный финансовый показатель сами по себе не дают основания автоматически назвать застройщика «надёжным» или «проблемным».

Каждый сигнал — повод разобраться: что произошло → когда → в каком объёме → какое отношение это имеет к конкретному проекту.

Профессиональная проверка — это не поиск одной «красной галочки», а сопоставление информации из нескольких источников.

ИТОГ ПРОВЕРКИ	_____
КЛЮЧЕВЫЕ СИГНАЛЫ	_____
ВОПРОСЫ К ЗАСТРОЙЩИКУ	_____
ЧТО ПЕРЕПРОВЕРИТЬ	_____

Ассоциация ГРМ · рабочий материал для риелтора
Подготовлен Комитетом по работе с застройщиками.