

Дом — 9 этажей (ГИС ЖКХ). На 5-м этаже 4 квартиры по ЕГРН: ваша светится, соседние — по статусу права. Порядок окон — по номерам, условный

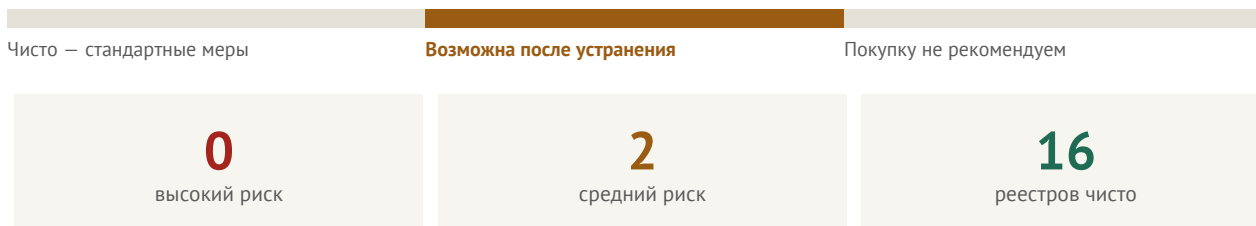
ваша квартира
5 этаж из 9

ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Отчёт о проверке квартиры перед покупкой

Квартира получена по наследству три года назад: проверить, не появится ли другой наследник

44,1 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 7, кв. 19

Сделка возможна, но требует уточнений до подписания. Обнаружено: 2 риска средней значимости.



Номер отчёта	OBRAZEC
Дата проверки	11.10.2026
Тип проверки	Квартира

Информационный характер. Отчёт подготовлен на основе документов, предоставленных заказчиком, и публичных реестров на дату проверки. Не является юридическим заключением, экспертизой или рекомендацией к совершению сделки. Окончательное решение принимает заказчик.

ПЕРЕД ТЕМ КАК ЧИТАТЬ ОТЧЁТ

Что я увидел в документах

Я посмотрел квартиру на ул. Образцовой, 7 в Энске и — по вашим данным — её продавца. Коротко: в проверенных реестрах записей о продавце нет, арестов и залогов на квартире в ЕГРН нет; остались два вопроса — наследство и площадь, и оба закрываются документами.

Объект в порядке. Дом 1978 года, исправный, не аварийный и не памятник. У квартиры один собственник с 14.06.2023, арестов, залогов и запретов нет. На вашем этаже 4 квартиры: у одной соседней стоит запрет — к вашей он отношения не имеет.

Продавец. Паспорт действителен, долгов у приставов, банкротства, судов, залогов и розыска не найдено. У приставов нашлись два производства на тёзку — с другой датой рождения, к продавцу они не относятся.

Главное — наследство. Квартира досталась продавцу по наследству в 2023 году. Если был ещё наследник, пропустивший срок, он может его восстановить. Это закрывает справка нотариуса о круге наследников.

Второе — площадь. В объявлении 46 м², в ЕГРН 44,1 м². Сверьте план БТИ на осмотре: несогласованная перепланировка после сделки станет вашей.

Чего реестры не покажут: брак продавца и зарегистрированных в квартире — это только по его документам.

ДО ЗАДАТКА

- 1** Свидетельство о наследстве и справка нотариуса
до задатка
- 2** План БТИ и сверка на осмотре
до задатка
- 3** Полная цена в договоре, расчёт через аккредитив
на сделке

Александр Фионов

исполнитель проверки · 11 октября 2026

Вопрос по отчёту — просто ответьте на письмо, в котором он пришёл.

ЧТО МЫ ПРОВЕРИЛИ

Перечень источников

Зелёная галочка — данные получены и обработаны. Красный крест — данных нет (см. рекомендации).

✓ **Выписка из ЕГРН**

Предоставлена, данные извлечены

✗ **Договор купли-продажи**

НЕ предоставлен

✓ **Паспорт продавца**

Данные предоставлены клиентом, по реестру недействительных паспортов МВД не значится.

✓ **Картотеки судов по месту регистрации**

Энский районный суд — все картотеки, за все годы

✓ **Проверка паспорта (МВД)**

Проверено · сервисы.гувм.мвд.рф

✓ **Исполнительные производства (ФССП)**

Проверено · fssp.gov.ru

✓ **Реестр банкротов (ЕФРСБ)**

Проверено · fedresurs.ru

✓ **Картотека арбитражных дел**

Проверено · kad.arbitr.ru

✓ **Суды общей юрисдикции (ГАС «Правосудие»)**

Проверено · sudrf.ru

✓ **Реестр залогов (ФНП)**

Проверено · reestr-zalogov.ru

✓ **Росфинмониторинг**

Проверено · fedsfm.ru

✓ **ЕГРЮЛ/ЕГРИП (по ИНН)**

Проверено · egrul.nalog.ru

✓ **Сведения ЕГРН по объекту**

Заказаны и получены нами · Росреестр (открытые данные ЕГРН): кадастровые данные, права, обременения, характеристики

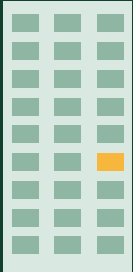
✓ **Публичная кадастровая карта (НСПД)**

Проверено · nspd.gov.ru: объект, границы, связанные участки

ПАСПОРТ КВАРТИРЫ

Как мы проверяли квартиру

Ключевые факты об объекте по государственным реестрам.



КВАРТИРА · ПРОВЕРЕНА ПО РЕЕСТРАМ

кв. 19 · 44,10 м²

5 этаж из 9 · Энск

6 из 8

ключевых фактов — чисто

Остальное требует документа от продавца — что именно, сказано в каждой строке ниже.



ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Зарегистрировано 2023-06-14



КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Номер, площадь и стоимость совпадают с ЕГРН



АВАРИЙНОСТЬ

Дом не признан аварийным (реестр ФРТ)



СОСЕДИ ПО ЭТАЖУ

Квартир на этаже: 4; у соседних запрет или арест — у 1



ОБРЕМЕНЕНИЯ

Ипотеки, арестов и запретов нет



ИЗЪЯТИЕ И КРТ

Отметок об изъятии и комплексном развитии нет



КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

Дом не памятник (ЕГРОКН)



МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

Публичного реестра нет — только справка СФР от продавца

ОБЪЕКТ

Данные ЕГРН по объекту

Сведения запрошены нами в ЕГРН по вашему объекту; реестр отдал их (дату актуальности реестр не сообщил) (открытая часть реестра). Это разбор сведений, а не официальная выписка с печатью.

⚠ Данные получены из открытой части ЕГРН (без ФИО собственника и истории переходов права). Это не полная выписка.

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0101001:1219
Вид объекта	Помещение
Назначение	Жилое
Площадь	44,10 м²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 7, кв. 19
Кадастровая стоимость	3 412 560 ₽
Правообладатель	ФИО закрыто в открытых данных (ФЗ-266) (Собственность)
Дата регистрации права	14.06.2023
Документ-основание	в открытых данных не раскрывается
Обременения / аресты	Не зарегистрированы
Срок владения	3 года 3 месяца

Дом, в котором находится квартира

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0101001:305
Назначение	Многоквартирный дом
Год постройки	1978
Этажей	9

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Квартир / нежилых помещений	144 / 2 (ГИС ЖКХ)
Техническое состояние	Исправный (ГИС ЖКХ)
Объект культурного наследия	Не является (ЕГРОКН)
Аварийный жилищный фонд	Не числится

Проверки по объекту

Независимая сверка данных объекта по публичным источникам.

Проверка	Источник	Результат
Публичная кадастровая карта (НСПД)	nspd.gov.ru	Объект найден на публичной кадастровой карте. Поля (кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, форма собственности) совпадают с данными ЕГРН — расхождений не выявлено.
Аварийный жилищный фонд	витрина.фрт.рф (реестр аварийного жилья)	По адресу дом в реестре аварийного жилищного фонда ФРТ не найден.
Изъятие для гос. нужд / КРТ	Выписка ЕГРН	В сведениях ЕГРН отметок о принятом решении об изъятии участка / помещения (ст. 279 ГК, ст. 56.6 ЗК) или о включении в зону КРТ (гл. 10 ГрК) не обнаружено.
Сведения ЕГРН по зданию дома	ЕГРН, кадастровый номер 00:00:0101001:305	Многоквартирный дом 1978 года, 9 этажей. Отметок об изъятии, сносе и ограничениях нет
Объекты ЕГРН по адресу квартиры	ЕГРН, поиск по адресу	Найден 1 объект — сама квартира; двойников и погашенных номеров нет
Материнский капитал	ЕГРН, основание права продавца	Право продавца — по наследству: на это приобретение маткапитал не направлялся. Использовали ли его прежние владельцы, открытые данные не показывают

Проверка	Источник	Результат
Земельный участок под домом	ЕГРН, поиск по адресу дома	00:00:0101001:17, 6 120 м ² , на учёте — дом стоит на сформированном участке
Паспорт дома	ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)	Дом найден: год, этажность, серия, управляющая организация

Оценка риска оспаривания

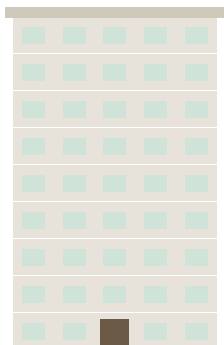
Низкий по сроку владения. Действующий собственник владеет объектом более 3 лет (право зарегистрировано 14.06.2023). Это за пределами 3-летнего периода подозрительных сделок при банкротстве (ст. 61.2 ФЗ-127), трёхлетнего срока давности по ничтожной сделке для её сторон и годовичного — по оспоримой (п. 1 и 2 ст. 181 ГК РФ). Для того, кто в сделке не участвовал, срок считается с момента, когда он узнал о нарушении, но не более 10 лет с начала её исполнения. Зарегистрированных обременений в открытых сведениях ЕГРН нет.

ПАСПОРТ ДОМА

Дом 1978 года, 9 этажей

Что известно о здании из открытых государственных источников — на дату проверки.

Источник указан у каждого факта.



1978

год постройки

дому 48 лет

144

квартиры

нежилых помещений
— 2

9

этажей

надземных



ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ (ГИС ЖКХ)
Исправный



РЕЕСТР АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ
Дом в реестре не числится



ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
В реестре ЕГРОКН не
значится

Серия / проект	1-464А	ГИС ЖКХ
Кадастровый номер здания	00:00:0101001:305	ЕГРН
Управляющая организация	ООО «УК „Образцовый дом“»	ГИС ЖКХ
Орган местного самоуправления	Администрация г. Энска	ГИС ЖКХ

Источники: ГИС ЖКХ, ЕГРОКН, НСПД, реестр аварийного жилья ФРТ — данные на 11.10.2026. Долги конкретной квартиры по взносам на капремонт и ЖКУ в открытых данных не видны: их подтверждают справки управляющей организации и регионального оператора капремонта.

СОСЕДИ ПО ЭТАЖУ

На вашем этаже 4 квартиры

Сведения ЕГРН по каждой квартире 5-го этажа: чья она, с какого года запись о праве и нет ли на ней ипотеки, ареста или запрета. Имена собственников закрыты законом (ФЗ-266) — соседи здесь квартиры, а не люди.

порядок — по номерам квартир

кв. 17

44,0 м²

кв. 18

31,2 м²

ипотека

кв. 19

44,1 м²

ваша

кв. 20

58,3 м²

3

соседних
квартир

3

в частной
собственности

1

в ипотеке

1

с запретом
или арестом

Квартира	Площадь	Собственность	Запись о праве	Обременения
кв. 17	44,0 м ²	частная	с 22.03.2004	нет
кв. 18	31,2 м ²	частная	с 15.08.2019	ипотека
кв. 19 — ваша	44,1 м ²	частная	с 14.06.2023	нет
кв. 20	58,3 м ²	частная	с 02.02.2011	запрет / арест

Запись о праве у соседних квартир: 2004 год — кв. 17; 2011 год — кв. 20; 2019 год — кв. 18.

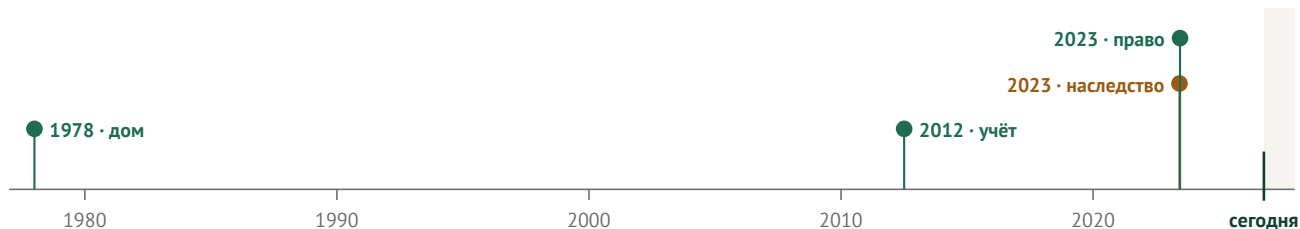
Запрет или арест у кв. 20 — ограничение этой квартиры: на вашу квартиру и на дом оно не распространяется.

Этаж каждой квартиры сверен по ЕГРН: соседние номера с другим этажом в список не вошли. Порядок на полосе — по номерам; где на площадке какая дверь, из открытых данных не следует. Сведения — на дату проверки.

ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА

История объекта

Даты из документов и реестров, которые касаются объекта и вашей сделки, на одной линии. Хронологии владельцев (истории переходов прав) в данных этой проверки нет.



1978

● Дом построен

Панельный дом серии 1-464А, 9 этажей (ГИС ЖКХ).

03.07.2012

● Квартира поставлена на кадастровый учёт

Ранее учтённый объект: сведения перенесены из БТИ.

06.06.2023

● Выдано свидетельство о праве на наследство

Основание права продавца по его выписке ЕГРН. Круг наследников выписки не показывает.

14.06.2023

● Зарегистрировано право собственности продавца

Действует на дату проверки, обременений нет.

11.10.2026

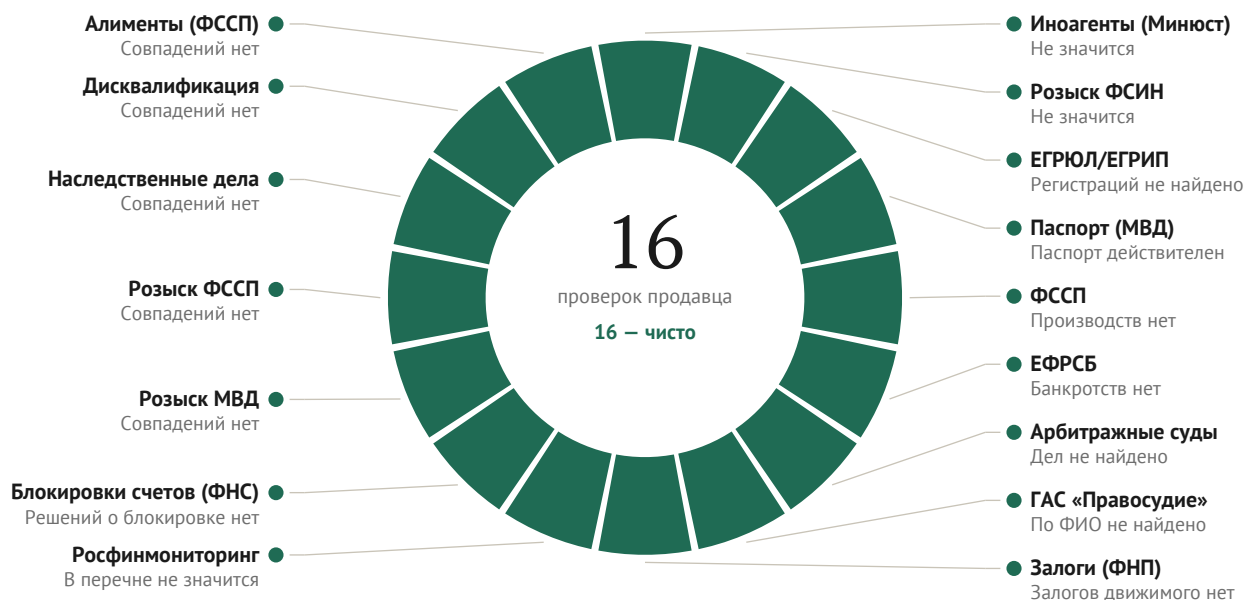
● Наша проверка

Состояние записей — на эту дату.

РЕЕСТРЫ

Результаты проверок по государственным реестрам

Запросы выполнены автоматически через защищённый канал. Совпадения по ФИО сверены с паспортными данными и ИНН продавца — тёзки в отчёт не попадают.

**Иноагенты (Минюст)**

Не значится

**Розыск ФСИН**

Не значится

**ЕГРЮЛ/ЕГРИП**

Регистраций не найдено

**МВД (паспорт)**

Паспорт действителен

**ФССП**

Производств нет

**ЕФРСБ**

Банкротств нет

**kad.arbitr**

Дел не найдено

**ГАС Правосудие**

По ФИО не найдено

**ФНП (залог)**

Залогов движимого нет

**Росфинмониторинг**

В перечне не значится

**Блокировки счетов (ФНС)**

Решений о блокировке нет

**Розыск МВД**

Совпадений нет



Розыск ФССП

Совпадений нет

**Наследственные дела**

Совпадений нет

**Дисквалификация**

Совпадений нет

**Алименты (ФССП)**

Совпадений нет

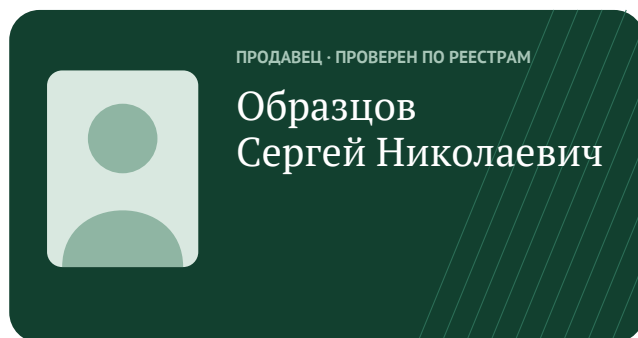


Ни в одном реестре записей о продавце не найдено. У приставов нашлись два исполнительных производства на полного тёзку, но с другой датой рождения — к продавцу они не относятся. Записи о банкротстве искились по ИНН, поэтому однофамильцы в выдачу не попадают.

ПАСПОРТ ПРОДАВЦА

Что подтверждено о продавце

Факты, установленные по паспорту и ИНН, — без совпадений по одному ФИО.

**4** из 4**ключевых фактов — чисто**

Только то, что подтверждено по паспорту и ИНН.
Совпадения по одному ФИО в этот счёт не входят.

**ПАСПОРТ**

Действителен — по реестру МВД не значится среди
недействительных

**БИЗНЕС**

Не ИП, не руководитель и не учредитель
организаций

**ПРИСТАВЫ (ФССП)**

Исполнительных производств нет

**НАЛОГИ**

Решений налоговой о блокировке счетов нет

ЧТО ИМЕННО ПРОВЕРЯЛОСЬ

Проверка	Как искали	Результат
Паспорт (МВД)	Серия и номер по реестру недействительных паспортов МВД	Действителен
ИНН (ФНС)	Определён по паспортным данным через официальный сервис ФНС	Определён (в образце не показан)
ФССП — исполнительные производства	ФИО + дата рождения, по всем регионам России	Не найдено; 2 производства на тёзку с другой датой рождения
ФССП — розыск должников	По ФИО, совпадения сверяются по дате рождения	Не найдено
ФССП — должники по алиментам	ФИО + дата рождения	Не найдено

Проверка	Как искали	Результат
ЕФРСБ — судебное банкротство	По ИНН — поиск по коду, тёзки не попадают	Не найдено
ЕФРСБ — внесудебное банкротство (МФЦ)	Публикации о внесудебном банкротстве в том же реестре	Не найдено
Картотека арбитражных дел (kad.arbitr)	По ФИО среди сторон дел	Не найдено
ГАС «Правосудие» — районные и областные суды	Поиск дел по ФИО по всей стране; мировых судей ГАС почти не видит	Не найдено
Энский районный суд — карточки дел	По фамилии, все годы: гражданские, уголовные, КАС, административные	Не найдено
ФНП — реестр залогов движимого имущества	По ФИО залогодателя	Не найдено
Росфинмониторинг — перечень террористов и экстремистов	ФИО + дата рождения	Не найдено
МВД — федеральный розыск	ФИО + дата рождения	Не найдено
ФСИН — «Внимание, розыск»	По фамилии на официальном сайте ФСИН	Не найдено
ФНС — блокировки счетов за долг	По ИНН: решения о приостановлении операций	Не найдено
ФНП — реестр наследственных дел	По полному ФИО продавца	Не найдено
ФНС — дисквалифицированные лица	По ФИО, совпадения сверяются по дате рождения	Не найдено
ФНС — ЕГРЮЛ/ЕГРИП	По ИНН: статус ИП, участие и руководство в юрлицах	Не ИП, не учредитель и не руководитель
Минюст — реестр иностранных агентов	По ФИО, официальная копия реестра	Не найдено

ПРОДАВЕЦ ПРОТИВ ТЁЗКИ — ПО ПРИЗНАКАМ

Зелёная галочка — признак совпал, красный крест — не совпал, «?» — реестр этот признак не публикует. Одного несовпадения даты рождения или ИНН достаточно, чтобы это был другой человек.

ФССП · ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВ...			ДРУГОЙ ЧЕЛОВЕК
Два производства 2021 года на полного тёзку			
Должник с тем же ФИО, другой регион			
ПРИЗНАК	ПРОДАВЕЦ	НАЙДЕНО	
ФИО	совпадает	совпадает	✓
Дата рождения	из паспорта	03.11.1985	✗

ХРОНОЛОГИЯ ПРОВЕРКИ

Время запросов к реестрам по журналам этой заявки (МСК). Каждый ответ сохранён с датой — по нему можно восстановить, что и когда показал реестр.

15

источников данных

19 мин

от первого до последнего запроса

- 10:02 ○ ИНН по паспорту (ФНС) · Паспорт (МВД) · Арбитражные суды · Банкротство (ЕФРСБ) · ФССП
- 10:04 ○ Залоги (ФНП) · Розыск МВД · Розыск ФСИН · Росфинмониторинг · Дисквалификация (ФНС) · ЕГРЮЛ / ЕГРИП · Наследственные дела (ФНП)
- 10:06 ○ Алименты (ФССП) · Блокировки счетов (ФНС)
- 10:21 ○ Энский районный суд — картотека по фамилии

РИСКИ

Обнаруженные риски

Подробный разбор каждой находки: что нашли, чем опасно, какие нормы применимы, что делать до подписания договора.

СРЕДНИЙ РИСК · 1 из 2

01

Квартира получена по наследству три года назад: проверить, не появится ли другой наследник

ЧТО НАШЛИ

Право продавца зарегистрировано 14.06.2023. Основание по выписке, которую продавец передал через вас, — свидетельство о праве на наследство по закону от 06.06.2023. Других записей о праве в сведениях ЕГРН нет, собственник один, обременений нет. Кто ещё входил в круг наследников и заявлялся ли к нотариусу, выписка не показывает.

ЧЕМ ОПАСНО

Наследник, пропустивший шестимесячный срок, может восстановить его через суд, если причина пропуска связана с ним самим: тяжёлая болезнь, беспомощное состояние. Тогда свидетельство продавца признаётся недействительным, а спор о квартире доходит до покупателя. Защиту даёт добросовестность: цена, близкая к рыночной, чистая история и собранные до сделки документы.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § п. 1 ст. 1155 ГК РФ — восстановление срока принятия наследства и признание ранее выданных свидетельств недействительными; ст. 302 ГК РФ — защита добросовестного приобретателя.
- § Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9, п. 40 — уважительными признаются лишь обстоятельства, связанные с личностью наследника; п. 42 — если имущества у принявшего наследника уже нет, опоздавший наследник вправе на денежную компенсацию своей доли.
- § Определение СКГД ВС РФ от 04.06.2013 № 19-КГ13-4: суды двух инстанций отобрали квартиру у покупателя в пользу опоздавшего наследника; ВС их акты отменил и вернул дело на новое рассмотрение, указав на п. 40 и 42 Пленума № 9 и на добросовестность покупателя. Спор этим определением не разрешён.

ЧТО ДЕЛАТЬ

До задатка получить от продавца свидетельство о праве на наследство и справку нотариуса о круге наследников, заявившихся по делу. Цену в договоре указывать полную. Если наследников по закону было несколько, а в свидетельстве назван один продавец, — спросить, как отказались остальные, и взять копии отказов.

02

СРЕДНИЙ РИСК · 2 из 2

Площадь в объявлении больше, чем в ЕГРН: возможна несогласованная перепланировка

ЧТО НАШЛИ

По ЕГРН площадь квартиры — 44,1 м², в объявлении о продаже — 46 м². Для дома 1978 года серии 1-464А разница почти в 2 м² обычно означает, что к квартире присоединили лоджию или перенесли перегородку. Согласование перепланировки в открытых реестрах не отражается.

ЧЕМ ОПАСНО

Требование привести квартиру в прежнее состояние предъявляется собственнику — после сделки это будете вы, даже если перепланировку делал продавец. Присоединённая лоджия с переносом радиатора в панельном доме согласуется редко.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ ст. 25, 26 ЖК РФ — что считается перепланировкой и как её согласуют; ч. 3 ст. 29 ЖК РФ — обязанность собственника привести самовольно перепланированное помещение в прежнее состояние.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Попросить у продавца технический паспорт БТИ или поэтажный план и сверить его на осмотре. Если стены или лоджия не совпадают с планом — потребовать решение о согласовании перепланировки либо заложить стоимость возврата в цену.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Что дополнительно запросить и пошаговый план

Конкретные документы — с указанием где получить и зачем. Ниже — последовательность действий перед сделкой.

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

Документ	Где получить	Зачем
Свидетельство о праве на наследство	У продавца / нотариус	Проверка круга наследников и сроков вступления
Паспорт продавца — оригинал при встрече	У продавца	Сверить с данными, которые мы проверили, и с именем в его выписке ЕГРН
Свидетельство о праве на наследство от 06.06.2023	У продавца	Основание права: кто наследодатель и в какой доле перешла квартира
Справка нотариуса о круге наследников по делу	Продавец — у нотариуса, который вёл дело	Покажет, заявлялись ли другие наследники и отказывались ли они
Технический паспорт БТИ или поэтажный план	У продавца	Сверка планировки: в объявлении 46 м², в ЕГРН 44,1 м²
Справка регионального оператора капремонта	Фонд капремонта области, бесплатно	Неуплаченные взносы на капремонт переходят к вам (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ)
Справка управляющей организации об отсутствии долга	ООО «УК „Образцовый дом“»	Долги по коммунальным услугам и содержанию дома
Нотариальное согласие супруга либо подтверждение, что продавец в браке не состоит	Нотариус / продавец	Квартира, полученная по наследству, не общая с супругом, но согласие снимает вопрос о расходах на неё
Расширенная выписка ЕГРН (история прав)	Госуслуги, ~580 ₽, 1–3 дня — или у нас: история переходов с анализом рисков, 770 ₽ — закажите по ссылке proverka-kvartiry.ru/istoriya-sobstvenniko (либо ответьте на письмо с отчётом или напишите в @WAcheckbot)	Переходы прав с 1998 г., наследственные и подарочные риски
Справка о зарегистрированных (форма №9)	МФЦ, бесплатно	Несовершеннолетние, временно снятые с учёта лица
Справка об отсутствии долгов по ЖКУ	УК / ЕИРЦ, бесплатно	Долги по капремонту переходят к новому собственнику
Справка из ПНД и НД	Продавец, по месту регистрации	Подтверждение дееспособности на дату сделки

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 При встрече сверить паспорт продавца с данными, которые мы проверили, и с его выпиской ЕГРН.
- 2 До задатка получить свидетельство о праве на наследство и справку нотариуса о круге наследников.
- 3 Осмотреть квартиру с планом БТИ в руках: лоджия, перегородки, радиаторы.
- 4 Взять справки фонда капремонта и управляющей организации по долгам.
- 5 Узнать, кто зарегистрирован в квартире, и отдельно спросить о снятых с учёта временно.
- 6 Расчёты вести только через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права.
- 7 В договор включить полную цену, фразу о том, что она уплачена полностью, и сразу подписать акт приёма-передачи.
- 8 Выписку из ЕГРН обновить за сутки до подачи документов и подать их лично вместе с продавцом.
- 9 Сохранить в одной папке выписку на дату сделки, проверки паспорта и реестров, объявление, переписку и платёжные документы — это доказательства добросовестности (ст. 302 ГК РФ).

ВОПРОСЫ

Вопросы продавцу

Готовый список — отправьте продавцу или озвучьте на встрече. Ответы фиксируйте письменно (мессенджер / e-mail).

ПРО НАСЛЕДСТВО

- От кого вы получили квартиру и когда открылось наследство?
- Были ли другие наследники — по закону или по завещанию? Отказывались ли они?
- Были ли у наследодателя долги, о которых вы знаете?

ПРО КВАРТИРУ

- Делали ли вы перепланировку, присоединяли ли лоджию? Есть ли согласование?
- Кто зарегистрирован в квартире сейчас?
- Есть ли долги по коммунальным услугам и взносам на капремонт?

ПРО СДЕЛКУ

- Будете подписывать договор лично или по доверенности?
- Согласны указать в договоре полную цену и рассчитаться через аккредитив?

ЗА ПРЕДЕЛАМИ ПРОВЕРКИ

Что осталось за пределами проверки

Мы хотим, чтобы вы понимали, чего этот отчёт НЕ закрывает. Эти проверки нельзя сделать дистанционно — они требуют вашего личного участия.

Рыночная стоимость объекта

Оценку рыночной цены мы не делаем: она требует выезда и сравнения с живыми предложениями, а автоматический подбор аналогов по небольшим городам даёт объявления из других населённых пунктов. Сравните цену с объявлениями по этому же дому и соседним, а при существенном расхождении закажите отчёт независимого оценщика. Отдельно насторожитесь, если цена в договоре ниже 70% кадастровой стоимости: это порог, с которого налоговая считает доход продавца по кадастру (ст. 214.10 НК РФ), и типичный признак занижения.

Мировые судьи — как проверить самому

В проверку они не входят: участок мирового судьи привязан к улице регистрации человека, а ГАС «Правосудие» его дела почти не видит. Там рассматривают судебные приказы о небольших долгах — кредиты, ЖКУ, налоги. Проверить самому — 5 минут: узнайте адрес регистрации, на sudrf.ru найдите участок по этому адресу, на сайте участка откройте «Судебное делопроизводство» → «Поиск информации по делам», введите фамилию без ограничения дат и проверочный код. Совпало полное ФИО — спросите о деле.

Круг наследников

Кто ещё был наследником и отказывался ли от наследства, видно только из наследственного дела у нотариуса. Реестр ФНП показывает, что дело открыто, но не показывает его состав.

Семейное положение продавца и зарегистрированные лица

Брак и регистрация жильцов в открытых реестрах не отражаются — только по документам продавца.

Соседи и инфраструктура

Кто живёт рядом, парковка, школы, транспорт — за рамками документов.

Скрытые договорённости

Устные обещания между сторонами невозможно проверить из документов.

Согласие супруга

Семейное положение не раскрывается в ЕГРН. Нужно нотариальное согласие.

Осмотр квартиры

Состояние стен, коммуникаций, вид из окон, шум — требуют визита.

Этот отчёт — инструмент подготовки к сделке, а не гарантия безопасности. Финальное решение всегда за вами.

Покупаете в ипотеку? Полис страхования залога обязателен по ст. 31 ФЗ-102 — оформить его онлайн со сравнением цен страховых можно здесь: proverka-kvartiry.ru/strahovanie-ipoteki. Это партнёрский сервис: цена полиса для вас такая же, как напрямую у страховой.

Полностью убрать риск не может ни одна проверка. Остаток риска утраты права страхуется отдельно — полисом титульного страхования. Он имеет смысл поверх проверки, а не вместо неё: при страховом случае страховая оценивает, был ли покупатель осмотрителен (ст. 944 ГК РФ), — этот отчёт как раз её подтверждает. Что такой полис покрывает, а что нет: proverka-kvartiry.ru/blog/strahovanie-titula.

ПОСЛЕ ОТЧЁТА

Ваши купоны

Проверка отражает состояние реестров на дату отчёта. Если до сделки пройдёт больше 2–3 недель — данные стоит обновить.

ПОВТОРНАЯ ПРОВЕРКА

Следующая проверка

Тот же объект или другая квартира —
за 690 Р вместо 1490 Р

REPEAT-OBRAZEC

Действует 6 месяцев

ПЕРЕШЛИТЕ ОТЧЁТ

Перешлите отчёт — подарите скидку

Родным, друзьям, коллегам: по этому коду
–200 Р на их первую проверку

FRIEND-OBRAZEC

Без срока



Наведите камеру —
код подставится сам

Введите код в поле «Промокод» на proverka-kvartiry.ru — скидка применится при оплате.

Бесплатно на сайте: шаблоны соглашения об авансе, расписки и акта приёма-передачи — proverka-kvartiry.ru/dokumenty; до какого числа сделку могут оспорить — proverka-kvartiry.ru/sroki-osparivaniya-sdelki.

Остались вопросы по отчёту?

Бот @WAcheckbot в Telegram — задайте вопрос, получите разъяснение бесплатно

Написать в Telegram

Исполнитель: Фионов А. И., самозанятый (НПД), ИНН 341802022893. Оператор ПДн, рег. № 77-26-563356 от 24.07.2026 (уведомление Роскомнадзора). Настоящий отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением.

Мы работаем ради того, чтобы вы приняли решение спокойно. Если после этого отчёта появились вопросы — напишите нам на aicheck.help@yandex.ru или в Telegram-бот @WAcheckbot. Первый ответ — бесплатно.

Настоящий отчёт носит исключительно информационный характер и не является юридическим заключением, экспертизой, консультацией или рекомендацией к совершению (либо отказу от совершения) сделки с недвижимостью. Отчёт подготовлен на основе копий документов, предоставленных заказчиком, и открытых данных государственных реестров, актуальных на дату проверки. Исполнитель не несёт ответственности за достоверность исходных документов, за изменения в реестрах после даты проверки, а также за решения, принятые заказчиком на основе данного отчёта. Окончательное решение о сделке принимает заказчик самостоятельно.

Отчёт конфиденциален и предназначен исключительно заказчику (покупателю) для оценки рисков конкретной сделки; распространение отчёта и использование его в иных целях не допускается. Если в отчёт входила проверка продавца по государственным реестрам, она выполнена на основании законного интереса покупателя (п. 7 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 152-ФЗ) в минимально необходимом объёме.

Исполнитель: Фионов А. И., самозанятый (плательщик НПД), ИНН 341802022893.