

Отчёт о проверке нанимателя перед сдачей жилья

! ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Есть что уточнить у нанимателя до подписания.

Обнаружено: 1 риск средней значимости.

Ключевой риск — у нанимателя два действующих производства у приставов: долг за ЖКУ и штраф. Уточните это у нанимателя до подписания договора и передачи ключей.

Существенного не найдено

Нужны уточнения

Найдено существенное

0

высокий риск

1

средний риск

11

реестров чисто

Номер отчёта	OBRAZEC
Дата проверки	11.10.2026
Тип проверки	Проверка нанимателя

Информационный характер. Отчёт подготовлен на основе сведений, предоставленных заказчиком, и публичных реестров на дату проверки. Не является юридическим заключением, экспертизой или рекомендацией заключить договор найма либо отказаться от него. Окончательное решение принимает заказчик.

ПЕРЕД ТЕМ КАК ЧИТАТЬ ОТЧЁТ

Что я увидел в документах

Я проверил вашего будущего нанимателя по 14 источникам. Коротко: банкротства, розыска и споров о прошлом найме не найдено, но у приставов есть два действующих производства — долг за ЖКУ и штраф.

Главное — долг за коммунальные. 18 430 ₽ по судебному приказу, взыскатель — управляющая организация прежнего дома. Сумма небольшая, но за квартиру перед управляющей организацией отвечаете вы, поэтому порядок оплаты коммунальных стоит записать в договор, а не оставлять на доверии.

Второе — мелкие штрафы. Один действующий, 1 000 ₽; другой, 500 ₽, приставы закрыли без взыскания — имущества не нашлось. Спросите о них прямо: оплаченная квитанция снимает вопрос.

Что защищает вас. Депозит с ясным условием, что им покрываются долги по коммунальным и ущерб, и акт с описью вещей и фотографиями.

Чего я не проверял: доходы и кредиты, по которым ещё не судились, — реестры их не видят.

ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

- 1 Квитанции или справки об оплате долгов**
до подписания
- 2 Условие о депозите и коммунальных в договоре**
при подписании
- 3 Акт с описью, фото и показаниями счётчиков**
при передаче ключей

Александр Фионов

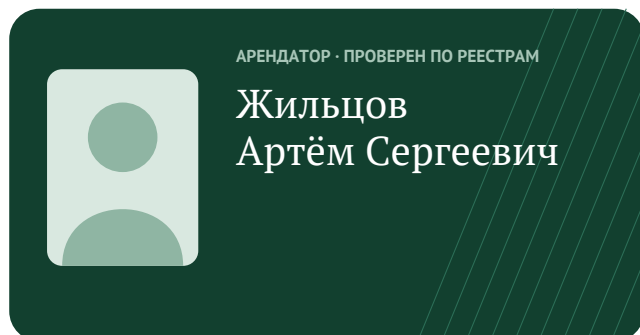
исполнитель проверки · 11 октября 2026

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

ПАСПОРТ АРЕНДАТОРА

Что подтверждено об арендаторе

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



3 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: 2



НАЛОГИ

Решений налоговой о блокировке счетов нет

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 найма.

СРЕДНИЙ РИСК · 1 из 3

01

У нанимателя два действующих производства у приставов: долг за ЖКУ и штраф

ЧТО НАШЛИ

Банк данных ФССП по ФИО и дате рождения — оба совпадают с паспортом, который вам прислали, — дал три записи. Действующие: от 12.05.2026 — задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, 18 430,55 ₽, по судебному приказу мирового судьи участка № 2 г. Энска, взыскатель — управляющая организация дома, где наниматель жил раньше; от 03.08.2026 — штраф ГИБДД, 1 000 ₽. Третье, штраф 500 ₽ 2023 года, окончено в 2024 году, потому что имущества для взыскания не нашлось: производство закрыто, но долг не погашен.

ЧЕМ ОПАСНО

Суммы небольшие, но это долг именно за жильё, который дошёл до суда и приставов, — прямой сигнал о платёжной дисциплине. Для вас как собственника важно: перед управляющей организацией за квартиру отвечаете вы, и если наниматель перестанет платить по квитанциям, долг ляжет на вас. Кроме того, приставы вправе прийти по месту жительства должника и описать его имущество — ваши вещи в опись попадать не должны, а если попали, их освобождают через суд.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ — обязанность вносить плату за помещение и коммунальные услуги возникает у собственника с момента возникновения права.
- § ст. 678 ГК РФ — наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и, если договором не установлено иное, коммунальные платежи.
- § ст. 119 ФЗ-229 «Об исполнительном производстве» — иск об освобождении имущества от ареста, если оно принадлежит не должнику.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Спросить нанимателя об этих производствах прямо и попросить подтверждение оплаты: квитанцию или постановление пристава об окончании. В договоре прописать, кто и как платит коммунальные: либо вы по квитанциям из платы за наём, либо он — с ежемесячной передачей оплаченных квитанций. Описать ваших вещей с фотографиями в акте приёма-передачи — доказательство принадлежности, если приставы придут описывать имущество должника.

НА ЗАМЕТКУ · 2 из 3

02

Остальные реестры: записей не найдено

ЧТО НАШЛИ

Проверены 14 источников: паспорт (МВД), ИНН (ФНС), исполнительные производства и розыск ФССП, ЕФРСБ — судебное и внесудебное банкротство, картотека арбитражных дел, ГАС «Правосудие», карточки дел Энского районного суда, розыск МВД и ФСИН, перечень Росфинмониторинга, реестр иностранных агентов, ЕГРЮЛ/ЕГРИП. Паспорт действителен. Кроме производств у приставов и судебного приказа по тому же долгу, записей не найдено: банкротства, розыска, исков о выселении и о взыскании платы за наём нет.

ЧЕМ ОПАСНО

«Долгов не найдено» не означает, что долгов нет: кредит или заём, по которому ещё не судились, в реестрах не появится. О доходах нанимателя реестры не говорят ничего — только о долгах, которые уже взыскивают.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § ст. 687 ГК РФ — при невнесении платы наймодатель вправе расторгнуть договор только в судебном порядке; при найме на срок до года — если плата не внесена более двух раз по истечении установленного договором срока.
- § ст. 683 ГК РФ — наём на срок до одного года — краткосрочный.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Сверить при подписании оригинал паспорта с данными, по которым мы проверяли. Записать в договоре точный день оплаты: срок, от которого считается просрочка, суд берёт из договора.

03

НА ЗАМЕТКУ · 3 из 3

Как защититься условиями договора: депозит и ОПИСЬ

ЧТО НАШЛИ

Вы договорились о найме на 11 месяцев: 35 000 ₽ в месяц и депозит 35 000 ₽. Депозит — это обеспечительный платёж: его судьбу определяет только текст договора. Без условия, что депозитом покрываются долг по коммунальным и ущерб по акту, спор о нём придётся вести отдельно.

ЧЕМ ОПАСНО

Суды читают условие о депозите буквально. В деле, которое дошло до Верховного суда, в договоре найма и в соглашении о расторжении было прямо записано: при досрочном съезде по инициативе нанимателя депозит 150 000 ₽ не возвращается. Апелляция всё же взыскала его в пользу нанимателя — ВС это отменил как противоречащее договору и вернул дело на новое рассмотрение. Спор шёл два года и не завершён.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § ст. 381.1 ГК РФ — обеспечительный платёж возвращается, если иное не предусмотрено соглашением сторон.
- § ст. 678 ГК РФ — наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения.
- § Определение СКГД ВС РФ от 30.07.2024 № 4-КГ24-30-К1 — условие о невозврате депозита при досрочном расторжении по инициативе нанимателя применяется по буквальному смыслу; дело возвращено в апелляцию.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Записать в договоре, что депозит обеспечивает плату за наём, коммунальные и ущерб по акту, и в какой срок он возвращается при выезде. Подписать акт приёма-передачи с описью вещей, фотографиями и показаниями счётчиков; деньги принимать под расписку или переводом с назначением платежа.

ИСТОЧНИКИ

Что проверено: источники и даты

Каждая строка — запрос к официальному источнику, выполненный при подготовке этого отчёта (дата проверки — 21.09.2026). Подробный разбор найденного — в разделе рисков.

ПРОВЕРКА	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК	ИТОГ
Реестр иностранных агентов	Минюст России	в реестре не значится
Розыск	ФСИН России (fsin.gov.ru)	в розыске не значится
Регистрация юрлица или ИП	ЕГРЮЛ/ЕГРИП (ФНС России)	регистраций не найдено
Действительность паспорта	МВД России	паспорт действителен
Исполнительные производства	Банк данных ФССП России	производств: 2 — см. раздел рисков
Банкротство, включая внесудебное	ЕФРСБ (bankrot.fedresurs.ru)	сведений о банкротстве не найдено
Арбитражные дела	Картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru)	дел не найдено
Дела в судах общей юрисдикции	ГАС «Правосудие»	дел не найдено
Залоги движимого имущества	Реестр уведомлений о залоге (ФНП)	залогов не найдено
Перечень причастных к терроризму и экстремизму	Росфинмониторинг	в перечне не значится
Федеральный розыск	МВД России	в розыске не значится
Розыск должников	ФССП России	в розыске не значится
Дисквалификация	Реестр дисквалифицированных лиц (ФНС России)	в реестре не значится
Задолженность по алиментам	ФССП России	задолженности не найдено

Перечислены проверки, выполненные по государственным информационным системам в рамках этого тарифа. Если какая-то проверка неприменима или рекомендована дополнительно — это описано в разделе «За пределами проверки».

РЕКОМЕНДАЦИИ

Что дополнительно запросить и пошаговый план

Конкретные документы — с указанием, где получить и зачем. Ниже — последовательность действий до подписания договора найма.

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

Документ	Где получить	Зачем
Паспорт нанимателя — оригинал при подписании	У нанимателя	Сверить ФИО и дату рождения с данными, по которым мы проверяли
Квитанции или постановления приставов об окончании производств	У нанимателя; сведения — на сайте ФССП или в Госуслугах	Подтверждение, что долг за ЖКУ и штрафы оплачены
Справка о доходах или выписка по счёту — по желанию	У нанимателя	Реестры показывают только просуженные долги, а не доходы
Контакты прежнего наймодателя — по желанию	У нанимателя	Узнать, как платил и в каком состоянии вернул жильё

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

- 1 Спросить нанимателя о производствах у приставов и получить подтверждение оплаты.
- 2 Решить, кто платит коммунальные, и записать это в договор вместе с точным днём оплаты за наём.
- 3 Записать в договор, что депозит обеспечивает плату, коммунальные и ущерб по акту, и срок его возврата.
- 4 Указать в договоре всех, кто будет постоянно проживать вместе с нанимателем.
- 5 При передаче ключей подписать акт приёма-передачи с описью вещей, фотографиями и показаниями счётчиков.
- 6 Деньги принимать под расписку или переводом с назначением платежа.

ВОПРОСЫ

Вопросы нанимателю

Готовый список — задайте нанимателю до подписания договора найма и передачи ключей.

Ответы фиксируйте письменно (мессенджер / e-mail).

ОБ ОПЛАТЕ

- У приставов есть долг за коммунальные по прежнему адресу и штрафы — они оплачены? Покажете квитанции?
- Откуда будете платить и в какой день месяца удобно?
- Были ли просрочки или споры по прошлому найму?

О ПРОЖИВАНИИ

- Кто будет жить с вами постоянно? Есть ли животные?
- На какой срок планируете снимать и как предупредите о выезде?

О ДОГОВОРЕ

- Согласны, чтобы депозит покрывал долг по коммунальным и ущерб по акту?
- Кто будет платить за коммунальные — вы по квитанциям или я из платы за наём?
- Готовы подписать акт с описью вещей и фотографиями при заезде?

ЗА ПРЕДЕЛАМИ ПРОВЕРКИ

Что осталось за пределами проверки

Мы хотим, чтобы вы понимали, чего этот отчёт НЕ закрывает: чего не видно в открытых реестрах и что проверяется только по документам и при встрече.

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.

Доход нанимателя и рыночная ставка

Реестры показывают просуженные долги, а не доходы. Соответствие платы 35 000 ₽ рынку мы не оцениваем — сравните её с объявлениями о найме по соседству.

Прежние наймодатели

Как наниматель платил и в каком состоянии возвращал жильё, видно только из разговора с прежним наймодателем.

Кредиты и займы без судебного взыскания

Долг, по которому ещё не судились, в реестрах не отражается.

Кто будет жить в квартире

Состав жильцов реестры не показывают — только договор и акт.

Этот отчёт — инструмент подготовки к договору найма, а не гарантия добросовестности второй стороны. Финальное решение всегда за вами.

ЧТО ДАЛЬШЕ

Два документа к заселению

Акт приёма-передачи с описью имущества и показаниями счётчиков и расписка о получении денег: без них спор о состоянии квартиры и об оплате упирается в слово против слова. Шаблоны бесплатные. Подробнее: proverka-kvartiry.ru/dokumenty.

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 [@WAlcheckbot](https://t.me/WAlcheckbot). Первый ответ — бесплатно.

Настоящий отчёт носит исключительно информационный характер и не является юридическим заключением, экспертизой, консультацией или рекомендацией к заключению (либо отказу от заключения) договора найма жилого помещения. Отчёт подготовлен на основе сведений, предоставленных заказчиком, и открытых данных государственных реестров, актуальных на дату проверки. Исполнитель не несёт ответственности за достоверность сведений заказчика, за изменения в реестрах после даты проверки, а также за решения, принятые заказчиком на основе данного отчёта. Окончательное решение о договоре найма принимает заказчик самостоятельно.

Отчёт конфиденциален и предназначен исключительно заказчику для подготовки к договору найма жилого помещения; передача отчёта, в том числе проверяемому лицу, и использование его в иных целях не допускаются. Проверка по государственным реестрам выполнена для подготовки к договору найма, стороной которого будет проверяемое лицо (п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 152-ФЗ), в минимально необходимом объёме.

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