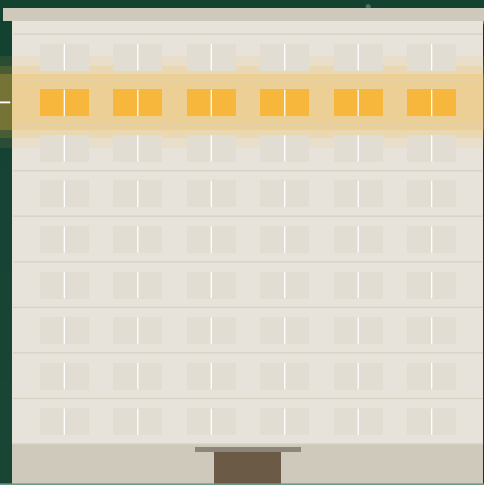


Дом — 9 этажей (ГИС ЖКХ), подсвечен 8-й — этаж квартиры по ЕГРН. Окна условные: где на этаже квартира, в открытых данных нет

8 этаж
из 9 — здесь сдаваемая квартира



ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Отчёт о проверке арендодателя перед наймом

У квартиры два правообладателя по 1/2, а договор подписывает один

52,4 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 7, кв. 42

Есть что уточнить у арендодателя до подписания. Обнаружено: 1 риск средней значимости.

Существенного не найдено

Нужны уточнения

Найдено существенное

0

высокий риск

1

средний риск

12

реестров чисто

Номер отчёта OBRAZEC

Дата проверки 11.10.2026

Тип проверки Проверка арендодателя

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 посмотрел квартиру на ул. Образцовой, 7 в Энске и её арендодателя. Коротко: по реестрам записей о нём не найдено, квартира без арестов и залогов, но у неё два правообладателя, а договор готов подписать один.

Главное — второй правообладатель. В ЕГРН две доли по 1/2, вторая сменила владельца в 2022 году. Свидетельство, которое вам показали, — на одну половину. Сдать квартиру можно только с согласия обоих: без него второй вправе через суд требовать прекратить наём, и съезжать придётся вам.

Арендодатель. Паспорт действителен; долгов у приставов, банкротства, судов и розыска не найдено. У приставов есть полный тёзка, но с другой датой рождения — к арендодателю он отношения не имеет.

Второе — депозит. Суды читают условие о нём буквально. Что записано в договоре, то и получите при выезде.

Чего я не проверял: имена правообладателей — они в ЕГРН закрыты, их покажет выписка, заказанная при вас. И платёжеспособность — реестры видят только просуженные долги.

ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

- 1** **Согласие второго правообладателя или его подпись**
до оплаты
- 2** **Выписка ЕГРН через Госуслуги при вас**
до оплаты
- 3** **Условие о депозите и акт с описью**
при подписании

Александр Фионов

исполнитель проверки · 11 октября 2026

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

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 правообладателей). Это не официальная выписка.

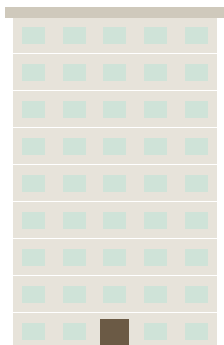
ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0101001:1242
Вид объекта	Помещение (квартира)
Назначение	Жилое
Этаж	8
Площадь	52,4 м ²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 7, кв. 42
Кадастровая стоимость	4 055 760 ₽
Правообладатель	Правообладатель 1 — ФИО закрыто (ФЗ-266) (Общая долевая собственность) доля: 1/2, право с 18.03.2014 ; Правообладатель 2 — ФИО закрыто (ФЗ-266) (доля: 1/2, право с 09.11.2022)
Дата регистрации права	18.03.2014
Документ-основание	в открытых данных не раскрывается
Обременения / аресты	Не зарегистрированы

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

1-464A

ГИС ЖКХ

Кадастровый номер здания

00:00:0101001:305

ЕГРН

Управляющая организация

ООО «УК „Образцовый дом“»

ГИС ЖКХ

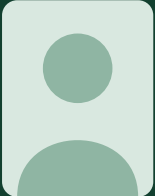
Источники: ГИС ЖКХ, ЕГРОКН, реестр аварийного жилья ФРТ — данные на 11.10.2026. Долги конкретной квартиры по взносам на капремонт и ЖКУ в открытых данных не видны: их подтверждают справки управляющей организации и регионального оператора капремонта.

ПАСПОРТ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Что подтверждено об арендодателе

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

АРЕНДОДАТЕЛЬ · ПРОВЕРЕН ПО РЕЕСТРАМ



Квартиров
Олег Викторович

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

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 квартиры два правообладателя по 1/2, а договор подписывает один

ЧТО НАШЛИ

По сведениям ЕГРН на дату проверки квартира в общей долевой собственности двух лиц: доля 1/2 зарегистрирована 18.03.2014, вторая доля 1/2 — 09.11.2022. Обременений, арестов и запретов нет. Свидетельство, которое вам показал арендодатель, совпадает с первой записью: тот же кадастровый номер, площадь 52,4 м², доля 1/2, дата 18.03.2014. Но это документ на половину квартиры. О втором правообладателе в переписке и в проекте договора ничего нет. Имена обоих в ЕГРН закрыты (ФЗ-266), поэтому мы не подтверждаем, что арендодатель — один из них: мы сверили показанный документ с данными по объекту.

ЧЕМ ОПАСНО

Сдать квартиру внаём — значит передать её в пользование, а пользование общим имуществом идёт по соглашению всех сособственников. Если второй правообладатель не согласен, он вправе требовать в суде прекратить сдачу, и вам придётся съехать раньше срока, а предоплату и депозит возвращать через спор с арендодателем. Вторая доля сменила владельца в 2022 году — кто он сейчас и знает ли о найме, из реестра не видно.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 ГК РФ — распоряжение, владение и пользование имуществом в долевой собственности — по соглашению всех участников, при несогласии — в порядке, установленном судом.
- § Определение СКГД ВС РФ от 11.03.2025 № 1-КГ25-2-К3: сособственник требовал пресечь сдачу комнаты внаём, три инстанции отказали; ВС отменил все акты и вернул дело на новое рассмотрение, указав, что иск о пресечении сдачи — надлежащий способ защиты. Запрета ВС сам не установил, спор по существу не разрешён.

ЧТО ДЕЛАТЬ

До подписания и до передачи денег получить письменное согласие второго правообладателя на наём на ваших условиях либо его подпись в договоре вторым наймодателем. Попросить арендодателя заказать выписку ЕГРН через Госуслуги при вас: в ней видны имена обоих, и их можно сверить с паспортами. Пока согласия нет — вносить плату ежемесячно.

02

НА ЗАМЕТКУ · 2 из 3

Арендодатель по реестрам: записей не найдено, у приставов — тёзка с другой датой рождения

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. У приставов нашлись два производства 2021 года на полного тёзку с датой рождения 07.06.1990 — по вашим данным арендодатель родился 21.02.1982, это другой человек. В остальных реестрах записей не найдено.

ЧЕМ ОПАСНО

«Долгов не найдено» не означает, что долгов нет: кредит, по которому банк ещё не судился, у приставов не появится. Для нанимателя важно другое: арест квартиры или банкротство наймодателя в период найма. Сейчас признаков ни того, ни другого нет. Если квартиру продадут, договор найма сохраняется — новый собственник становится наймодателем.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ ст. 675 ГК РФ — переход права собственности на жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма.

§ ст. 674 ГК РФ — договор найма заключается в письменной форме.

ЧТО ДЕЛАТЬ

При подписании сверить паспорт арендодателя с данными, которые мы проверили: ФИО и дату рождения. Договор — только письменный, с паспортными данными обеих сторон и кадастровым номером квартиры.

НА ЗАМЕТКУ · 3 из 3

03

Депозит и срок: прочитать до подписи

ЧТО НАШЛИ

Вы договорились о найме на 11 месяцев с депозитом 28 000 ₽. Договор на срок до года — краткосрочный наём: зарегистрировать его в ЕГРН не нужно, но и права нанимателя на продление в нём нет. Судьба депозита целиком зависит от того, как его условие записано в договоре.

ЧЕМ ОПАСНО

Суды читают условие о депозите буквально. В деле, которое дошло до Верховного суда, договор найма и подписанное нанимателем соглашение о расторжении говорили, что при досрочном съезде по его инициативе депозит 150 000 ₽ не возвращается. Апелляция депозит всё же взыскала — 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. 683 ГК РФ — наём на срок до одного года — краткосрочный.
- § 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

Вписать в договор, в каких случаях депозит удерживается и в какой срок возвращается при выезде. Передать деньги под расписку с назначением платежа, подписать акт приёма-передачи с описью вещей и показаниями счётчиков.

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 не найдено
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
Права, обременения, характеристики объекта	ЕГРН (Росреестр)	сведения получены по запросу от 21.09.2026
Аварийность дома	Реестр аварийного жилфонда (витрина.фрт.рф)	в реестре аварийных не числится

Объект культурного наследия (памятник)	ЕГРОКН (Минкультуры России)	в реестре ОКН не числится
Паспорт дома: год постройки, этажность, серия, техническое состояние, число помещений, управляющая организация	ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru)	карточка дома получена

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
Выписка ЕГРН, заказанная арендодателем при вас	Госуслуги, несколько минут	В ней видны имена обоих правообладателей — сверить с паспортами
Письменное согласие второго правообладателя на наём	У второго правообладателя, через арендодателя	Без него второй вправе требовать прекратить сдачу (п. 1 ст. 246, 247 ГК)
Паспорт арендодателя — оригинал при подписании	У арендодателя	Сверить ФИО и дату рождения с данными, которые мы проверили
Квитанция за последний месяц и справка об отсутствии долга	У арендодателя или в ООО «УК „Образцовый дом“»	Чтобы при заезде не получить чужой долг по коммунальным услугам

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

- 1 Попросить арендодателя заказать выписку ЕГРН через Госуслуги при вас и сверить имена правообладателей с его паспортом.
- 2 Получить письменное согласие второго правообладателя на наём на ваших условиях — или его подпись в договоре вторым наймодателем.
- 3 Проверить в договоре срок, размер платы, порядок её изменения и условие о депозите: когда он удерживается и в какой срок возвращается.
- 4 Взять у арендодателя последнюю квитанцию и убедиться, что долга по коммунальным услугам нет.

- 5 При заезде подписать акт приёма-передачи с описью вещей, фотографиями и показаниями счётчиков.
- 6 Деньги передавать под расписку с назначением платежа или переводом с назначением в комментарии; пока нет согласия второго правообладателя — ежемесячно.

ВОПРОСЫ

Вопросы арендодателю

Готовый список — задайте арендодателю до подписания договора найма и передачи денег.

Ответы фиксируйте письменно (мессенджер / e-mail).

О ПРАВЕ

- Кому принадлежит вторая половина квартиры? Знает ли он о найме и согласен ли?
- Подпишет ли второй правообладатель согласие или сам договор?
- Можете заказать выписку ЕГРН через Госуслуги сейчас, при нас?

О ДЕНЬГАХ

- Как оформляется депозит и в каких случаях он не возвращается?
- Кто платит за коммунальные услуги и как передаются показания счётчиков?

О КВАРТИРЕ

- Кто ещё зарегистрирован или может приходить в квартиру?
- Сдавалась ли квартира раньше и были ли споры с прежними нанимателями?

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.

Имена правообладателей

ФИО граждан в ЕГРН закрыты для третьих лиц (ФЗ-266): мы сверили показанный документ с данными по объекту, но личность правообладателей не устанавливали.

Рыночный уровень платы

Мы не оцениваем, соответствует ли плата 28 000 ₽ в месяц рынку. Сравните её с объявлениями о найме в этом доме и соседних.

Согласие второго правообладателя

Есть ли оно и кто этот человек, по реестрам не видно — только по документам, которые покажет арендодатель.

Зарегистрированные в квартире

Сведения о регистрации жильцов в открытых реестрах нет — только у арендодателя.

Кредиты без судебного взыскания

Кредит, по которому банк не судился, в реестрах не отражается.

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

ЧТО ДАЛЬШЕ

Если после найма будете покупать жильё

Полная проверка перед покупкой собирает по продавцу те же реестры, что мы сейчас собрали по наймодателю, и добавляет к ним историю переходов права и разбор документов сделки. Подробнее: proverka-kvartiry.ru/apartment.

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.