

Окна: светлые — право оформлено · синие — у публичного собственника

ваша
квартира

ЗЕЛЁНЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Отчёт о проверке квартиры перед покупкой

Существенных рисков не выявлено.

52,1 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 15, кв. 58

Чисто — стандартные меры

Возможна после устранения

Покупку не рекомендуем

0

высокий риск

0

средний риск

72

квартиры дома проверены

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, 15 в Энске, её историю и продавца. Коротко: рисков, которые мешали бы сделке, я не нашёл. Остались три вещи на заметку — ни одна не препятствует сделке.

Объект. Дом 1986 года, исправный, не аварийный и не памятник. Квартира 52,1 м² на 6-м этаже, площадь совпадает с планом БТИ. Арестов, залогов и запретов нет. Мы проверили все 72 квартиры дома: запрет стоит только на одной — не на вашей.

История. С 2006 года у квартиры два владельца, оба раза — купля-продажа. Продавец владеет 13 лет, так что сделку 2013 года при банкротстве прежнего владельца уже не оспорить.

Продавец. Паспорт действителен; долгов у приставов, банкротства, судов, залогов и розыска не найдено ни в одном реестре.

Документы. Все на руках: согласие супруга, справки о зарегистрированных, маткапитале, долгах, ПНД и НДС. В проекте договора одна правка — аккредитив вместо ячейки.

Зелёный уровень — это «не нашли» на дату проверки, а не гарантия. В день сделки обновите выписку ЕГРН и сверьте её с отчётом.

ДО ЗАДАТКА

- 1 Выписка ЕГРН не старше суток — сверить с отчётом**
в день сделки
- 2 Аккредитив вместо ячейки в п. 4.1 договора**
до подписания
- 3 Оригинал согласия супруга — себе**
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

Предоставлен, разобран построчно

✓ Паспорт продавца

Скан предоставлен; по реестру недействительных паспортов МВД не значится.

✓ Нотариальное согласие супруга продавца

Удостоверено 22.09.2026, называет эту квартиру; оригинал у продавца

✓ Справка СФР об использовании материнского капитала

Средства материнского капитала на эту квартиру не направлялись

✓ Справка о зарегистрированных от 23.09.2026

Зарегистрированы продавец и супруг; несовершеннолетних и временно снятых с учёта нет

✓ Технический паспорт БТИ

Планировка совпадает с поэтажным планом, площадь 52,1 м²

✓ Справки управляющей организации и фонда капремонта

На 24.09.2026 долгов по ЖКУ и взносам на капремонт нет

✓ Справки ПНД и НД

Продавец на учёте не состоит (справки от 22.09.2026)

✓ 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; история переходов прав заказана отдельно (входит в оплаченный тариф) и разобрана в этом же отчёте

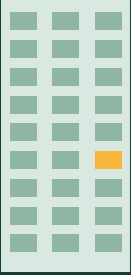
✓ **Публичная кадастровая карта (НСПД)**

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. 58 · 52,10 м²

6 этаж из 9 · Энгс

6 из 7

ключевых фактов — чисто

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



ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Зарегистрировано 2013-09-19; прежних записей по истории переходов — 1



КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Номер, площадь и стоимость совпадают с ЕГРН



АВАРИЙНОСТЬ

Дом не признан аварийным (реестр ФРТ)



МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

Публичного реестра нет — только справка СФР от продавца



ОБРЕМЕНЕНИЯ

Ипотеки, арестов и запретов нет



ИЗЪЯТИЕ И КРТ

Отметок об изъятии и комплексном развитии нет



КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

Дом не памятник (ЕГРОКН)

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). Это не официальная выписка; история переходов прав заказана отдельно и приведена ниже.

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0101003:1058
Вид объекта	Помещение
Назначение	Жилое
Площадь	52,10 м ²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Образцовая, д. 15, кв. 58
Кадастровая стоимость	4 380 000 ₽
Правообладатель	ФИО закрыто в открытых данных (ФЗ-266) (Собственность)
Дата регистрации права	19.09.2013
Документ-основание	Договор купли-продажи от 05.09.2013 (по истории переходов прав)
Обременения / аресты	Не зарегистрированы
Срок владения	13 лет

Цена и кадастровая стоимость

Цена, названная в заявке (6 450 000 ₽), не ниже кадастровой стоимости (4 380 000 ₽) — признаков занижения относительно кадастровой оценки нет. Кадастровая стоимость — оценка государства для налогов, рыночная цена обычно отличается от неё в обе стороны.

Дом, в котором находится квартира

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0101003:212

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Назначение	Многоквартирный дом
Год постройки	1986
Этажей / подъездов	9 / 2
Квартир	72 (ГИС ЖКХ и ЕГРН)
Техническое состояние	Исправный (ГИС ЖКХ)
Объект культурного наследия	Не является (ЕГРОКН)
Аварийный жилищный фонд	Не числится

История переходов прав

Хронология смены собственников по официальным данным Росреестра.

Правообладатель	Вид права / доля	Период
Физическое лицо (ФИО закрыто, ФЗ-266) <i>основание — договор купли-продажи от 01.03.2006</i>	Собственность	14.03.2006 – 19.09.2013
Физическое лицо (ФИО закрыто, ФЗ-266) — продавец <i>основание — договор купли-продажи от 05.09.2013</i>	Собственность	19.09.2013 – наст. время

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.

Проверка	Источник	Результат
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 всем квартирам дома	ЕГРН, 72 запроса	Права оформлены на все 72 квартиры; запрет — на одной чужой, ипотека — на девяти; на вашей записей нет
Объекты ЕГРН по адресу квартиры	ЕГРН, поиск по адресу	Найден 1 объект — сама квартира; двойников и погашенных номеров нет
Земельный участок под домом	ЕГРН, поиск по адресу дома	00:00:0101003:31, 5 480 м ² , на учёте — дом стоит на сформированном участке
Площадь по ЕГРН и плану БТИ	ЕГРН + технический паспорт	52,1 м ² в обоих документах; перепланировок по плану не видно

Оценка риска оспаривания

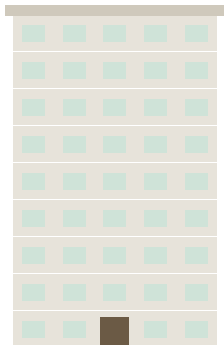
Низкий по сроку владения. Действующий собственник владеет объектом более 3 лет (право зарегистрировано 19.09.2013). Это за пределами 3-летнего периода подозрительных сделок при банкротстве (ст. 61.2 ФЗ-127), трёхлетнего срока давности по ничтожной сделке для её сторон и годовичного — по оспоримой (п. 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. Десять лет с регистрации права уже прошли — истёк и этот предельный срок. Зарегистрированных обременений в открытых сведениях ЕГРН нет.

ПАСПОРТ ДОМА

Дом 1986 года, 9 этажей

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

Источник указан у каждого факта.



1986

год постройки

дому 40 лет

72

квартиры

нежилых помещений
— 0

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	1-464Д	ГИС ЖКХ
Кадастровый номер здания	00:00:0101003:212	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.

ДОМ ЦЕЛИКОМ

Мы проверили весь дом, а не одну квартиру

Сведения ЕГРН по каждой из 72 квартир дома — чтобы увидеть вашу квартиру на фоне соседних.



■ частная

■ публичная (округ, город, РФ)

■ ваша квартира

● запрет или арест

Окно на рисунке — квартира. Расположение по этажам и подъездам выведено из нумерации и площадей квартир; этаж вашей квартиры подтверждён ЕГРН. Это иллюстрация, а не поэтажный план.

70

в частной
собственности

2

в публичной
собственности

0

без записи
о праве

1

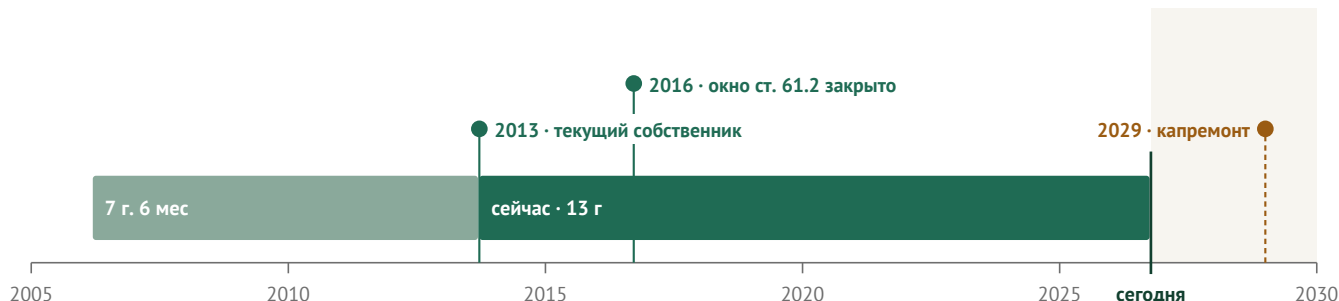
с запретом
или арестом

- В публичной собственности — кв. 3, 40 (записи 2013, 2021 г.).
- С 2019 года правообладатель сменился в 19 квартирах из 72 — продажа, наследство или дарение.
- Обременения в доме: запреты регистрации или арест — у 1, ипотека — у 9; у вашей квартиры обременений нет.
- Две квартиры дома в муниципальной собственности — обычный социальный наём; на вашу квартиру и на сделку это не влияет.
- Запрет регистрации — на кв. 23 в первом подъезде: это запись о чужой квартире, на вашу сделку она не влияет.

ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА

Объект за 20 лет

Всё, что реестр знает о смене владельцев, на одной линии: кто и сколько владел, на каком основании и какие даты касаются вашей сделки.



14.03.2006 ● Первая запись о праве

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор купли-продажи от 01.03.2006. Владел: 7 г. 6 мес.

19.09.2013 ● Переход права

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор купли-продажи от 05.09.2013. Владеет по сей день: 13 г.

19.09.2016 ● Покупку продавца уже не оспорить при банкротстве прежнего владельца

Три года с регистрации — срок подозрительности сделок по ст. 61.2 ФЗ-127 истёк.

11.10.2026 ● Наша проверка

Состояние записей — на эту дату.

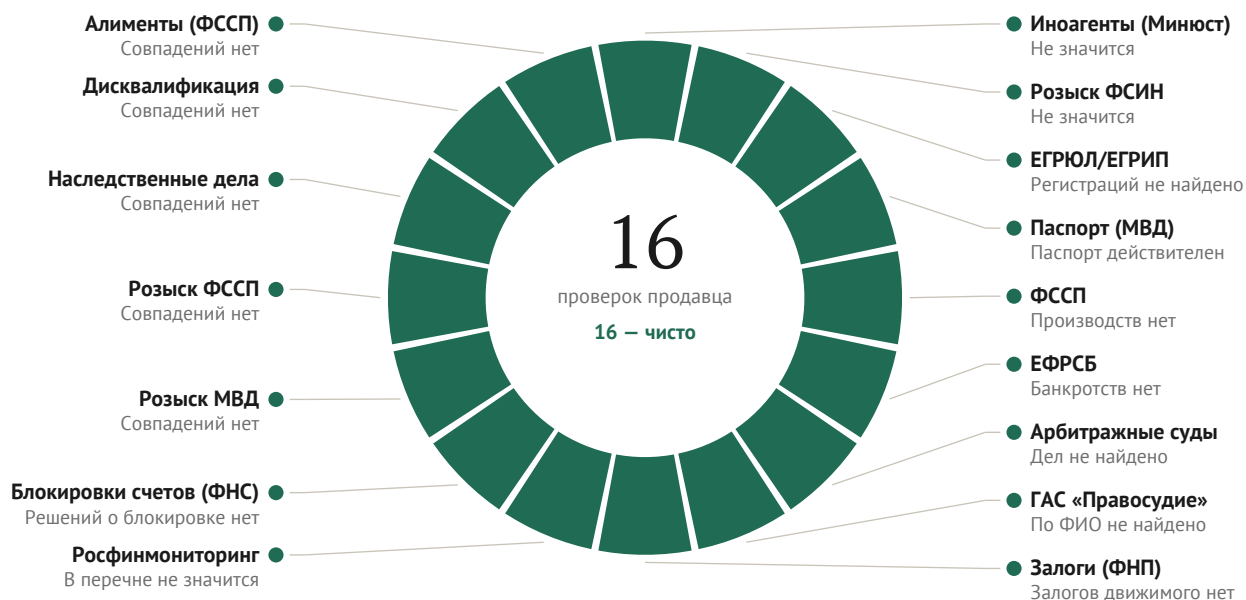
01.01.2029 ○ Капремонт кровли и лифтов по региональной программе

Плановые сроки 2029–2031 гг. (справка фонда капремонта). Долга по взносам на дату проверки нет.

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

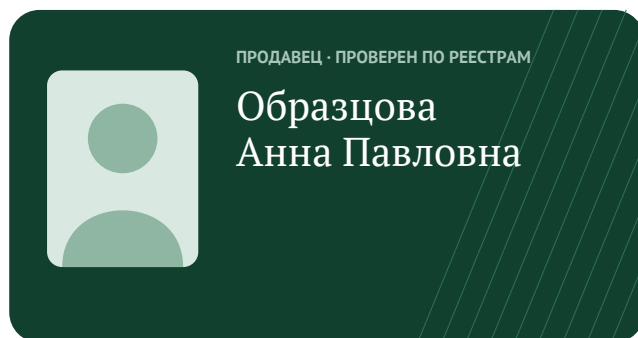


Ни в одном реестре записей о продавце не найдено. Записи о банкротстве искились по ИНН, поэтому однофамильцы в выдачу не попадают.

ПАСПОРТ ПРОДАВЦА

Что подтверждено о продавце

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



ПРОДАВЕЦ · ПРОВЕРЕН ПО РЕЕСТРАМ

Образцова
Анна Павловна**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
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

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

Находки и наблюдения

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

НА ЗАМЕТКУ · 1 из 3

01

Продавец в браке: нотариальное согласие супруга есть — оригинал заберите себе

ЧТО НАШЛИ

Квартира куплена продавцом в 2013 году, в браке — это общее имущество супругов. Нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу именно этой квартиры предоставлено, удостоверено 22.09.2026 нотариусом г. Энска. Условий о цене и сроке в согласии нет.

ЧЕМ ОПАСНО

Само по себе это не риск: документ есть, и он оформлен правильно. Отмечаем, потому что согласие — единственное, что отделяет покупателя от спора с супругом продавца. Без него сделка оспорима в течение года с того дня, как супруг о ней узнал, а спор о подлинности подписи тянется годами.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § п. 3 ст. 35 СК РФ — для сделки с общим недвижимым имуществом нужно нотариально удостоверенное согласие другого супруга; без него сделка оспорима в течение года.
- § Определение СКГД ВС РФ от 25.05.2021 № 42-КГ21-1-К4: муж через пять лет заявил, что согласия не подписывал; первая инстанция признала согласие недействительным, хотя экспертиза не смогла сказать, чья подпись. ВС отменил апелляцию и кассацию в части согласия и вернул дело на новое апелляционное рассмотрение — спор этим не разрешён.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Оригинал согласия заберите себе вместе с вашим экземпляром договора: если спор возникнет, доказывать придётся вам. Сверьте в нём адрес, кадастровый номер и данные супруга с паспортом продавца и отчётом.

02

НА ЗАМЕТКУ · 2 из 3

Проект договора: одна правка — расчёты через аккредитив вместо банковской ячейки

ЧТО НАШЛИ

Проект договора разобран по пунктам. Предмет описан полно (адрес, площадь, кадастровый номер), цена указана полностью одной суммой, продавец обязуется сняться с учёта с супругом за 14 дней, заверения об отсутствии долгов и прав третьих лиц есть, передача — по акту. Единственный пункт к правке — п. 4.1: деньги закладываются в банковскую ячейку.

ЧЕМ ОПАСНО

Ячейка законна, но банк не проверяет, на каком основании её открывают, и в споре трудно доказать, что и когда в ней лежало. Аккредитив и счёт эскроу раскрываются только по выписке о переходе права, и движение денег фиксирует банк.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ ст. 867 ГК РФ — аккредитив; ст. 860.7 ГК РФ — счёт эскроу; ст. 922 ГК РФ — хранение ценностей в индивидуальной банковской ячейке.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Предложить продавцу заменить п. 4.1: покрытый безотзывный аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права. Остальные пункты правок не требуют.

03

НА ЗАМЕТКУ · 3 из 3

Дом 1986 года: капремонт по региональной программе, долга по взносам нет

ЧТО НАШЛИ

Дом исправный, в реестре аварийного жилья не числится. По справке регионального фонда капремонта на доме запланированы кровля и лифты в 2029–2031 годах; на 24.09.2026 долга по взносам у продавца нет, по ЖКУ — тоже (справка управляющей организации).

ЧЕМ ОПАСНО

Это не риск сделки, а особенность дома. Неоплаченные взносы на капремонт — единственный коммунальный долг, который переходит к покупателю вместе с квартирой. Здесь его нет, и это подтверждено справкой, поэтому находка остаётся на заметку.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ 4 ч. 3 ст. 158 ЖК РФ — обязанность по взносам на капремонт, включая неисполненную прежним собственником, переходит к новому собственнику.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Перед подписанием акта приёма-передачи запросить справку фонда капремонта ещё раз — на актуальную дату — и приложить её к договору.

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
Повторная справка фонда капремонта	Фонд капремонта области, бесплатно	Единственный коммунальный долг, который переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК)
Оригинал нотариального согласия супруга	У продавца — забрать себе на сделке	Доказывать его наличие в споре придётся вам
Договор аккредитива или счёта эскроу	Банк покупателя	Замена банковской ячейки — единственная правка к договору
Передаточный акт с показаниями счётчиков	Составляется сторонами	Фиксирует состояние квартиры и отсекает споры о начислениях

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 В день подписания заказать выписку ЕГРН не старше суток и сверить с отчётом: собственник, обременения, особые отметки.
- 2 Заменить в п. 4.1 договора банковскую ячейку на аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права.
- 3 Указать в договоре полную цену одной суммой — без «неотделимых улучшений» отдельной строкой.
- 4 Запросить свежую справку фонда капремонта и приложить к договору.
- 5 После регистрации подписать акт приёма-передачи с показаниями счётчиков и забрать оригиналы, включая согласие супруга.
- 6 Сохранить этот отчёт: он датирован и подтверждает, что перед сделкой вы проверяли объект и продавца (ст. 302 ГК РФ).

ВОПРОСЫ

Вопросы продавцу

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

ПРО РАСЧЁТЫ И ДОГОВОР

- Готовы заменить банковскую ячейку на аккредитив или счёт эскроу?
- Указываем в договоре полную цену одной суммой — вопросов нет?
- Когда вы и супруг снимаетесь с регистрационного учёта?

ПРО КВАРТИРУ

- Передаёте ключи и документы на счётчики в день подписания акта?
- Знаете ли о решениях собраний собственников по ремонту дома в ближайший год?

НА ВСЯКИЙ СЛУЧАЙ

- Есть ли устные договорённости с кем-либо о проживании в квартире?
- Не планируете ли процедуру банкротства? Вопрос неудобный, но честнее его задать.

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.

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.

Что означает зелёный уровень

Отсутствие признаков риска в документах и реестрах на дату проверки — а не гарантию. Ценность в том, что вы знаете, где искали и чего не нашли, и это зафиксировано датированным отчётом.

Дееспособность продавца

Единого публичного реестра нет. Справки ПНД и НД — лучшее, что доступно без суда; при крупной для вас сумме дополнительная страховка — нотариальное удостоверение договора.

Рыночная стоимость

Рыночную оценку мы не делаем. Цена 6 450 000 ₽ выше кадастровой стоимости — признаков занижения нет; с рынком сравните по объявлениям в этом и соседних домах.

Реестры показывают вчерашний день

Арест, запрет или заявление о банкротстве могут появиться после проверки — поэтому в день сделки нужна свежая выписка ЕГРН.

Осмотр квартиры

Трубы, проводка, шум, соседи, сырость — видно только на месте.

Скрытые договорённости

Устные обещания между сторонами из документов не видны.

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.