

Дом — 16 этажей (ГИС ЖКХ), подсвечен 11-й — этаж квартиры по ЕГРН. Окна условные: где на этаже квартира, в открытых данных нет

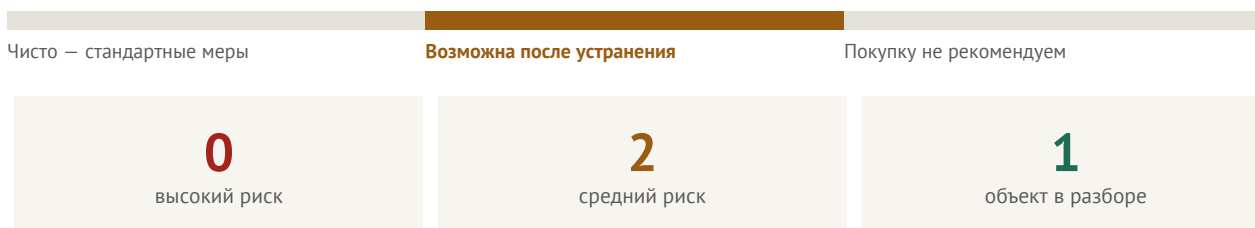
11 этаж
из 16 — здесь ваша квартира

ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Анализ выписки из ЕГРН

Квартира в залоге: ипотека в силу закона от 24.08.2022 не погашена

52,4 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, пр-кт Показательный, д. 3, кв. 118

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



Номер отчёта	OBRAZEC
Дата проверки	11.10.2026
Тип проверки	Заказ и анализ выписки ЕГРН

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 сведениях ЕГРН

Я посмотрел сведения ЕГРН по квартире на пр-кте Показательном, 3 в Энске. Коротко: квартира в ипотеке с 2022 года, и залог не снят. Это не запрет на покупку, но покупать её можно только по схеме с банком продавца.

Главное — залог. Ипотека в силу закона зарегистрирована в день, когда продавец стал собственником. Пока запись в ЕГРН, продать квартиру без согласия банка нельзя, а купив её, вы отвечаете квартирой по его кредиту.

Второе — маткапитал. Ипотеку 2022 года могли гасить материнским капиталом. Тогда у детей продавца должны быть доли — это снимает справка Социального фонда.

Что в порядке. Дом 2014 года, исправный, не аварийный, не памятник; отметок об изъятии и КРТ нет, сведения ЕГРН совпадают с кадастровой картой.

Чего я не проверял: продавца по реестрам и историю прежних собственников — в этот тариф это не входит.

ДО ЗАДАТКА

- 1** Письменное согласие банка и справка об остатке долга до задатка
- 2** Справка Социального фонда об остатке маткапитала до задатка
- 3** Расчёт по схеме банка через аккредитив на сделке

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.

⚠ Сведения получены из открытой части ЕГРН на дату проверки: без ФИО собственника и без документа-основания его права. Это разбор сведений, а не официальная выписка с печатью.

⚠ Перед подписанием договора закажите свежие сведения: запись в ЕГРН может измениться в любой день. Повторный анализ — у нас: proverka-kvartiry.ru/lp/zakaz-egrn — либо открытые сведения на Госуслугах.

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0305002:1563
Вид объекта	Помещение, квартира
Назначение	Жилое
Этаж	11
Площадь	52,4 м²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, пр-кт Показательный, д. 3, кв. 118
Кадастровая стоимость	4 912 300 ₽
Правообладатель	в открытых сведениях ЕГРН правообладатель не раскрывается (ФИО граждан закрыты по ФЗ-266) (Собственность, частная)
Дата регистрации права	24.08.2022
Документ-основание	в открытой части ЕГРН не раскрывается
Обременения / аресты	Ипотека в силу закона от 24.08.2022
Записей о правах в ЕГРН	2
Срок владения	4 года 1 месяц

Записи о правах

За историю объекта в ЕГРН зарегистрировано **2 записи о правах**. Это число записей, а не сделок: доля или наследование добавляют записи, не меняя собственника. Саму хронологию — кто, когда и

на каком основании становился собственником — раскрывает расширенный отчёт «История собственников»: proverka-kvartiry.ru/istoriya-sobstvennikov. Он помогает увидеть быстрые перепродажи, дарения между родственниками и другие сигналы риска.

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	Сведения 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.

Оценка риска оспаривания

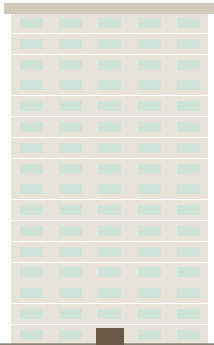
Низкий по сроку владения. Действующий собственник владеет объектом более 3 лет (право зарегистрировано 24.08.2022). Это за пределами 3-летнего периода подозрительных сделок при банкротстве (ст. 61.2 ФЗ-127), трёхлетнего срока давности по ничтожной сделке для её сторон и годовичного — по оспоримой (п. 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. ⚠ Это оценка только по сроку владения. Она не означает, что объект свободен: на нём зарегистрированы обременения (записей: 1) — они разобраны в разделе рисков.

ПАСПОРТ ДОМА

Дом 2014 года, 16 этажей

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

Источник указан у каждого факта.



2014

год постройки

дому 12 лет

256

квартир

нежилых помещений
— 0

16

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	Индивидуальный проект	ГИС ЖКХ
Кадастровый номер здания	00:00:0305002:77	ЕГРН
Управляющая организация	ООО «УК „Показательный“»	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.

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 в залоге: ипотека в силу закона от 24.08.2022 не погашена

ЧТО НАШЛИ

В сведениях ЕГРН действует запись «Ипотека в силу закона», зарегистрированная 24.08.2022 — в один день с правом собственности продавца. Так выглядит покупка квартиры в кредит: залог возникает в пользу банка, выдавшего ипотеку. Кто залогодержатель и сколько осталось долга, открытые сведения не показывают.

ЧЕМ ОПАСНО

Заложенную квартиру продают только с согласия залогодержателя. Без него банк вправе потребовать признать сделку недействительной либо досрочно взыскать долг и обратиться взыскание на квартиру — уже вашу. Ипотека при смене собственника не прекращается: пока запись не погашена, вы становитесь залогодателем по чужому кредиту.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § Ст. 37, 38, 39 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — отчуждение только с согласия залогодержателя; ипотека сохраняется при переходе права.
- § Ст. 352, 353 ГК РФ — залог следует за вещью. Определение СКГД ВС РФ от 12.03.2024 № 4-КГ23-95-К1: смена собственника залог не прекращает; ВС отменил отказ в обращении взыскания и вернул дело на новое рассмотрение.

ЧТО ДЕЛАТЬ

До задатка — письменное согласие банка на продажу и справка об остатке долга. Расчёт — по схеме банка: часть цены через аккредитив гасит кредит, остаток уходит продавцу после снятия записи об ипотеке и регистрации перехода права.

02

СРЕДНИЙ РИСК · 2 из 2

Ипотека 2022 года: погашение материнским капиталом не исключено — тогда у детей должны быть доли

ЧТО НАШЛИ

Квартира куплена в кредит четыре года назад, долей в праве в сведениях не видно. Материнский капитал часто направляют именно на погашение ипотеки, и открытые сведения ЕГРН этого не отражают.

ЧЕМ ОПАСНО

Если капитал использован, продавец обязан оформить квартиру в общую собственность с супругом и детьми — не позже шести месяцев после снятия ипотеки. Невыделенные доли детей — повод оспорить сделку уже после покупки и признать за детьми права на часть квартиры. Продажа с долями детей требует разрешения органа опеки.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § 4. 4 ст. 10 ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ — жильё, приобретённое с материнским капиталом, оформляется в общую собственность родителей и детей.
- § Обзор судебной практики по делам о материнском капитале, утв. Президиумом ВС РФ 22.06.2016, п. 10 — обязанность оформить долевую собственность; ипотека выделу долей не мешает (п. 11).

ЧТО ДЕЛАТЬ

Попросить продавца справку Социального фонда об остатке материнского капитала (бесплатно, на Госуслугах). Если капитал потрачен на эту квартиру — выяснить, выделены ли доли, и закладывать в сроки сделки разрешение опеки.

ИСТОЧНИКИ

Что проверено: источники и даты

Каждая строка — запрос к официальному источнику, выполненный при подготовке этого отчёта (дата проверки — 29.09.2026). Подробный разбор найденного — в разделе рисков.

ПРОВЕРКА	ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК	ИТОГ
Права, обременения, характеристики объекта	ЕГРН (Росреестр)	сведения получены по запросу от 29.09.2026
Состав объектов недвижимости по адресу	ЕГРН (Росреестр)	учтено объектов: 1
Кадастровая карта: сведения об объекте	НСПД (nspd.gov.ru)	объект найден на карте
Изъятие для государственных нужд / КРТ	Сведения ЕГРН (Росреестр)	отметок не найдено
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 к объекту 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 перед сделкой.

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

Документ	Где получить	Зачем
Выписка ЕГРН, заказанная продавцом на себя	Продавец — Госуслуги: онлайн-выписка бесплатна для собственника, несколько минут	Только в ней видно имя собственника — сверьте его с паспортом продавца: третьим лицам эти сведения не выдаются. Там же срок и основание каждого обременения. Открытые сведения ЕГРН по объекту мы уже получили сами — заказывать их повторно не нужно
Письменное согласие залогодержателя на продажу	Банк продавца, по его заявлению	Без согласия сделку можно оспорить, а ипотека перейдёт к вам
Справка об остатке долга по ипотеке	Банк продавца	Сколько из цены уйдёт на погашение и в какой срок снимут запись
Правоустанавливающий документ продавца (договор 2022 года)	У продавца	Документ-основание права в открытой части ЕГРН не раскрывается
Справка Социального фонда об остатке материнского капитала	Продавец — на Госуслугах, бесплатно	Показывает, тратился ли капитал на эту квартиру
Нотариальное согласие супруга продавца или заявление, что он не в браке	Нотариус	Квартира куплена в 2022 году: если в браке — это общее имущество (ст. 35 СК РФ)
Справка регионального оператора капремонта	Фонд капремонта области, бесплатно	Долг по взносам на капремонт переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ)
Справка о зарегистрированных (форма № 9)	МФЦ, по запросу собственника	Кто прописан в квартире и должен выписаться до сделки

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 Получить от продавца согласие банка и справку об остатке долга, согласовать с банком схему: как гасится кредит и когда снимается ипотека.
- 2 Получить справку Социального фонда: если маткапитал тратился на эту квартиру — проверить выдел долей и разрешение опеки.
- 3 Взять справки фонда капремонта и управляющей организации по долгам.

-
- 4 Расчёты — только через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права и погашения ипотеки.
-
- 5 Обновить сведения ЕГРН за сутки до подачи документов, а этот отчёт и справки сохранить: датированный пакет проверок подтверждает вашу добросовестность (ст. 302 ГК РФ).
-

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.

История прежних собственников

Открытая часть ЕГРН показывает только действующее право. Кто и на каком основании владел квартирой до 2022 года, раскрывает отчёт «История собственников»:
proverka-kvartiry.ru/istoriya-sobstvennikov.

Продавец и его реестры

Банкротство, долги у приставов, суды, действительность паспорта — в этот тариф не входят. Их закрывает полная проверка (зачёт стоимости этого отчёта — купон на следующей странице).

Документы сделки и проживающие

Проект договора, согласия и доверенности мы не видели; кто прописан в квартире, ЕГРН не показывает — это форма № 9.

Кредитор и остаток долга

Кто залогодержатель и сколько осталось платить, открытые сведения ЕГРН не показывают — это справка банка у продавца.

Осмотр квартиры

Состояние, перепланировки и фактически проживающие видны только при личном визите.

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.

АПГРЕЙД ДО ПОЛНОЙ ПРОВЕРКИ

**Полная проверка с зачётом
оплаченного**

Объект + продавец + документы за 1000 ₽
вместо 1490 ₽ — зачём ваши 490 ₽. По QR код
и ваш объект подставятся в форму сами

EGRN-OBRAZEC

Действует 60 дней

Наведите камеру —
код подставится сам

ПЕРЕШЛИТЕ ОТЧЁТ

Перешлите отчёт — подарите скидку

Родным, друзьям, коллегам: по этому коду
–200 ₽ 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.