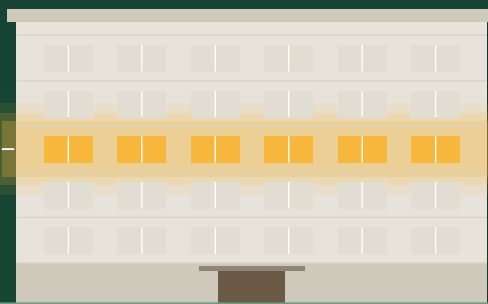


Дом — 5 этажей (ГИС ЖКХ), подсвечен 3-й — этаж квартиры по ЕГРН. Окна условные: где на этаже квартира, в открытых данных нет

3 этаж
из 5 — здесь ваша квартира



ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Экспресс-разбор выписки из ЕГРН

В выписке — запрет регистрации без личного участия собственника, а продавец собирается действовать по доверенности

64,7 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Пробная, д. 21, кв. 27

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

Чисто — стандартные меры

Возможна после устранения

Покупку не рекомендуем

0

высокий риск

2

средний риск

1

объект в разборе

Номер отчёта OBRAZEC

Дата проверки 11.10.2026

Тип проверки Экспресс-разбор 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 выписке

Я разобрал выписку ЕГРН по квартире на ул. Пробной, 21 в Энске, которую прислал продавец. Коротко: обременений нет, собственник один с 2019 года, но в выписке стоит запрет, который не даст провести сделку по доверенности.

Главное — запрет без личного участия. Продавец сам поставил его в 2021 году. Пока он действует, документы от представителя Росреестр вернёт. Нужно либо личное участие продавца, либо снятие записи заранее.

Второе — дата выписки. Ей 2,5 месяца. Характеристики квартиры я сверил с кадастровой картой — совпадают, но аресты и залоги карта не показывает. К сделке нужны свежие сведения.

Что в порядке. Дом 1968 года не аварийный и не памятник, отметок об изъятии и КРТ нет, срок владения почти семь лет.

Чего я не проверял: продавца по реестрам, договор и проживающих — в экспресс-разбор это не входит.

ДО ЗАДАТКА

- 1 Решить с продавцом: личное участие или снятие записи**
до задатка
- 2 Свежие сведения ЕГРН**
до задатка и за сутки до подачи
- 3 Расчёт через аккредитив**
на сделке

Александр Фионов

исполнитель проверки · 11 октября 2026

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

ОБЪЕКТ

Данные из выписки ЕГРН

Сведения извлечены из предоставленной выписки ЕГРН и проверены на внутреннюю непротиворечивость.

⚠ Выписка датирована 14.07.2026. Права и обременения в ней — на эту дату; к сделке нужна свежая. Заказать анализ свежих сведений можно у нас: proverka-kvartiry.ru/lp/zakaz-egrn — либо выписку на Госуслугах.

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0407001:329
Вид объекта	Помещение, квартира
Назначение	Жилое
Этаж	3
Площадь	64,7 м ²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Пробная, д. 21, кв. 27
Кадастровая стоимость	4 318 500 ₽
Правообладатель	Образцов Сергей Николаевич (Собственность, единоличная)
Дата регистрации права	09.10.2019
Документ-основание	Договор купли-продажи квартиры от 02.10.2019
Обременения / аресты	Не зарегистрированы
Правопритязания / судебные требования	Не зарегистрированы
Возражения по зарег. праву	Не зарегистрированы
Срок владения	6 лет 11 месяцев

Реквизиты присланной выписки

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Вид документа	Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Дата выписки	14.07.2026 — на дату нашей проверки ей 2,5 месяца
Кто заказал	Сам правообладатель — поэтому в выписке указано его ФИО; в выписке для третьих лиц ФИО граждан закрыты (ФЗ-266)
Особые отметки	Запись о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя (внесена 11.03.2021)
Сверка с кадастровой картой (НСПД) на 29.09.2026	Кадастровый номер, площадь, этаж и кадастровая стоимость совпадают с выпиской

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

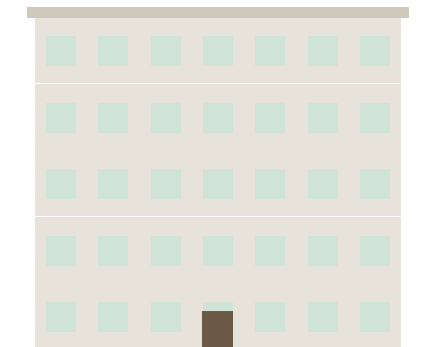
Низкий по сроку владения. Действующий собственник владеет объектом более 3 лет (право зарегистрировано 09.10.2019). Это за пределами 3-летнего периода подозрительных сделок при банкротстве (ст. 61.2 ФЗ-127), трёхлетнего срока давности по ничтожной сделке для её сторон и годовичного — по оспоримой (п. 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 1968 года, 5 этажей

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

Источник указан у каждого факта.



1968

год постройки

дому 58 лет

80

квартир

нежилых помещений
— 0

5

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	1-447	ГИС ЖКХ
Кадастровый номер здания	00:00:0407001:12	ЕГРН
Управляющая организация	ООО «УК „Пробный 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.

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

В выписке — запрет регистрации без личного участия собственника, а продавец собирается действовать по доверенности

ЧТО НАШЛИ

В особых отметках выписки от 14.07.2026 стоит запись о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, внесённая 11.03.2021. По вашему комментарию, продавец живёт в другом городе и на сделку выйдет его представитель по доверенности.

ЧЕМ ОПАСНО

Пока запись стоит, заявление о переходе права, поданное не самим собственником, Росреестр вернёт без рассмотрения. Если деньги уже переданы, сделка встанет. Обратная сторона: такую запись теперь снимают дистанционно через Госуслуги за несколько дней, и если она «исчезнет» накануне сделки, надо убедиться, что снял её сам собственник.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ Ст. 36 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — при такой записи заявление иного лица возвращается без рассмотрения; запись погашается при личном участии собственника или по его заявлению.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Договориться, что продавец либо сам подаёт документы вместе с вами, либо заранее снимает запись и это видно по свежей выписке. Доверенность — только нотариальная, её проверить в реестре нотариата. Деньги — через аккредитив с раскрытием после регистрации.

02

СРЕДНИЙ РИСК · 2 из 2

Выписке 2,5 месяца: права и обременения в ней — на 14 июля 2026 года

ЧТО НАШЛИ

Выписка выдана 14.07.2026. По ней обременений, арестов и правопритязаний нет. Характеристики квартиры мы сверили с кадастровой картой на 29.09.2026 — совпадают. Но права, аресты и запреты кадастровая карта не показывает: их актуальность по этой выписке подтвердить нельзя.

ЧЕМ ОПАСНО

Запрет пристава, арест по суду или новый залог попадают в реестр в любой день, и выписка двухмесячной давности их не покажет. Для сделки годятся только сведения, полученные непосредственно перед подписанием и перед подачей документов.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ Ст. 8.1 ГК РФ — права на недвижимость возникают, изменяются и прекращаются с момента записи в ЕГРН; выписка отражает реестр только на дату выдачи.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Заказать свежие сведения перед задатком и ещё раз — за сутки до подачи документов. Если в свежих данных появится обременение, задаток не вносить до его снятия.

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
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
Договор купли-продажи от 02.10.2019	У продавца	Документ-основание права: у кого и как куплена квартира
Нотариальная доверенность представителя (если продавец не придет)	У продавца; проверка — reestr-dover.ru	Полномочия на продажу и получение денег; не отменена ли
Нотариальное согласие супруга или заявление, что продавец не в браке	Нотариус	Квартира куплена в 2019 году — в браке это общее имущество (ст. 35 СК РФ)
Справка Социального фонда об остатке материнского капитала	Продавец — на Госуслугах, бесплатно	Если капитал тратился на квартиру, у детей должны быть доли
Справка о зарегистрированных (форма № 9)	МФЦ, по запросу собственника	Кто прописан и должен выписаться до сделки
Справка регионального оператора капремонта	Фонд капремонта области, бесплатно	Долг по взносам на капремонт переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ)

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 Сразу выяснить у продавца, будет ли он на подаче документов лично или снимет запрет заранее; доверенность представителя проверить в реестре нотариата в день сделки.
- 2 Перед задатком заказать свежие сведения ЕГРН и сверить их с этой выпиской: собственник, обременения, особые отметки.
- 3 Взять справки о зарегистрированных, фонда капремонта и Социального фонда.
- 4 Расчёты — только через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права; в договоре — полная цена.
- 5 За сутки до подачи ещё раз обновить сведения ЕГРН; этот отчёт и справки сохранить — они подтверждают 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.

Продавец и его реестры

Банкротство, долги у приставов, суды, действительность паспорта продавца в экспресс-разбор не входят. Их закрывает полная проверка — стоимость этого разбора засчитывается купоном на следующей странице.

Подлинность выписки

Выписку мы сверили с кадастровой картой по характеристикам; права и обременения подтверждаются только свежими сведениями из ЕГРН.

Договор, доверенность, согласия

Проект договора, доверенность представителя и согласие супруга мы не видели — только перечислили, что запросить.

История прежних собственников

Выписка показывает только действующее право. Кто владел квартирой до 2019 года, из неё не видно.

Проживающие и осмотр

Кто прописан в квартире, выписка не показывает; состояние и перепланировки видны только на осмотре.

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 1200 ₽
вместо 1490 ₽ — зачём ваши 290 ₽. По QR код
и ваш объект подставятся в форму сами

EXPRESS-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.

Данный отчёт подготовлен в формате экспресс-разбора и охватывает только анализ предоставленной выписки из ЕГРН. Проверка продавца по реестрам, анализ договора и расширенная проверка объекта в этот формат не входят. Для полной проверки рекомендуем заказать полный отчёт на сайте proverka-kvartiry.ru.

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.