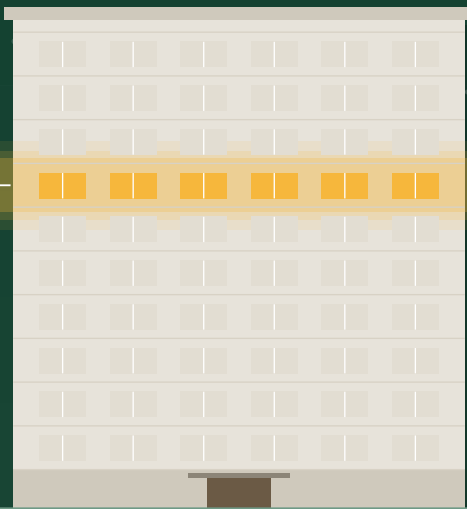


Дом — 10 этажей (ГИС ЖКХ), подсвечен 7-й — этаж квартиры по ЕГРН. Окна условные: где на этаже квартира, в открытых данных нет

7 этаж
из 10 — здесь ваша квартира



ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА · Анализ истории переходов прав на объект

Продавцу квартиру подарили 16 месяцев назад: дарение можно оспорить при банкротстве дарителя до мая 2028 года

36,8 м² · Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Учебная, д. 15, кв. 42

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 История переходов прав с анализом

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 истории квартиры

Я разобрал историю квартиры на ул. Учебной, 15 в Энске — все четыре записи о праве с 2005 года. Коротко: арестов и залогов нет, но последние полтора года квартира быстро переходила из рук в руки, и до задатка нужны документы по этим переходам.

Главное — дарение. Продавец получил квартиру в дар в мае 2025 года. Если даритель обанкротится до мая 2028-го, дарение могут оспорить, а квартиру — потребовать у вас. Это снимается договором дарения и проверкой дарителя по двум бесплатным реестрам.

Второе — темп. Три смены владельца за 14 месяцев, двое прежних владельцев держали квартиру по пять–восемь месяцев. Так бывает и у честных сделок, но объяснение должно быть у продавца, а не у вас.

Третье, на заметку, — приватизация 2005 года. Отказавшийся от неё жилец сохраняет право жить в квартире. Проверяется архивной справкой о зарегистрированных.

Чего я не проверял: самого продавца по реестрам — долги, банкротство, суды, паспорт. В этот тариф это не входит.

ДО ЗАДАТКА

- 1 Договор дарения и ответ, кто даритель**
до задатка
- 2 Даритель по ЕФРСБ и kad.arbitr.ru**
до задатка
- 3 Архивная справка по форме № 9**
до задатка
- 4 Расчёт через аккредитив, полная цена**
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.

⚠ ФИО правообладателей-граждан закрыты для третьих лиц (ФЗ-266) — анализ ведётся по датам, основаниям и срокам владения.

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Кадастровый номер	00:00:0102003:874
Вид объекта	Помещение, квартира
Назначение	Жилое
Этаж	7
Площадь	36,8 м²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, г. Энск, ул. Учебная, д. 15, кв. 42
Кадастровая стоимость	2 846 000 ₽
Правообладатель	ФИО закрыто для третьих лиц по ФЗ-266 (Собственность, частная)
Дата регистрации права	16.05.2025
Документ-основание	Договор дарения от 07.05.2025 (по истории переходов прав)
Обременения / аресты	Не зарегистрированы
Срок владения	1 год 4 месяца

История переходов прав

Хронология смены собственников по официальным данным Росреестра.

Правообладатель	Вид права / доля	Период
Собственник № 1, гражданин <i>Владение 18 лет 11 месяцев. Основание: Договор передачи квартиры в собственность граждан</i>	Собственность	14.04.2005 – 19.03.2024
Собственник № 2, гражданин <i>Владение 8 месяцев. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2024</i>	Собственность	19.03.2024 – 03.12.2024
Собственник № 3, гражданин <i>Владение 5 месяцев. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.11.2024</i>	Собственность	03.12.2024 – 16.05.2025
Собственник № 4, гражданин — продавец <i>Владеет 1 год 4 месяца. Основание: Договор дарения недвижимого имущества от 07.05.2025</i>	Собственность	16.05.2025 – 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.
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

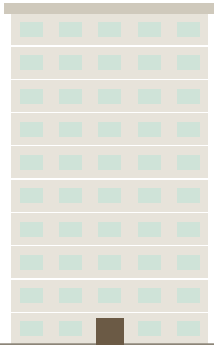
Требуется внимания. Действующий собственник владеет менее 3 лет (право зарегистрировано 16.05.2025). Сделка попадает в 3-летний период, когда её могут оспорить при банкротстве продавца (ст. 61.2 ФЗ-127) или в пределах срока исковой давности (ст. 181 ГК РФ). Историю переходов права мы уже проверили по официальным данным Росреестра (см. раздел «История объекта») — других зарегистрированных переходов, кроме показанных там, нет; переходы до ведения ЕГРН и сделки без регистрации эта история не видит. Остаточный риск закрывается процедурой сделки: расчёты проводите через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права, а пакет проверок из этого отчёта сохраните — он подтверждает вашу добросовестность как приобретателя (ст. 302 ГК РФ).

ПАСПОРТ ДОМА

Дом 1987 года, 10 этажей

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

Источник указан у каждого факта.



1987

год постройки

дому 39 лет

120

квартир

нежилых помещений
— 0

10

этажей

надземных



ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ (ГИС ЖКХ)
Исправный



РЕЕСТР АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ
Дом в реестре не числится



ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
В реестре ЕГРОКН не
значится

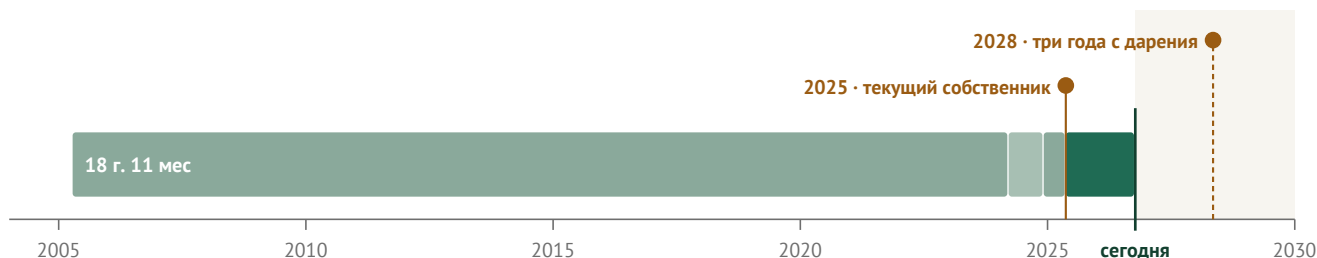
Серия / проект	П-46	ГИС ЖКХ
Кадастровый номер здания	00:00:0102003:211	ЕГРН
Управляющая организация	ООО «УК „Учебный квартал“»	ГИС ЖКХ
Орган местного самоуправления	Администрация г. Энска	ГИС ЖКХ

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.

ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА

Объект за 21 год

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

**14.04.2005** ● Первая запись о праве

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор передачи квартиры в собственность граждан. Владел: 18 г. 11 мес.

19.03.2024 ● Переход права

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества. Владел: 8 мес. Срок владения меньше трёх лет.

03.12.2024 ● Переход права

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества. Владел: 5 мес. Срок владения меньше трёх лет.

16.05.2025 ● Переход права

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор дарения недвижимого имущества. Владеет по сей день: 1 г. 4 мес. Срок владения меньше трёх лет.

11.10.2026 ● Наша проверка

Состояние записей — на эту дату.

07.05.2028 ○ Истекают три года с дарения

Три года с договора дарения от 07.05.2025. Если заявление о банкротстве дарителя к этому времени не принято, оспорить дарение по п. 2 ст. 61.2 закона о банкротстве уже нельзя.

РИСКИ

Обнаруженные риски

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

СРЕДНИЙ РИСК · 1 из 3

01

Продавцу квартиру подарили 16 месяцев назад: дарение можно оспорить при банкротстве дарителя до мая 2028 года

ЧТО НАШЛИ

Право продавца зарегистрировано 16.05.2025, основание — договор дарения от 07.05.2025. Сам даритель владел квартирой пять месяцев: купил её в декабре 2024 года. Кто даритель и в каком он родстве с продавцом, в сведениях не указано — ФИО граждан закрыты (ФЗ-266).

ЧЕМ ОПАСНО

Если заявление о банкротстве дарителя суд примет в течение трёх лет после дарения, финансовый управляющий вправе оспорить его как сделку во вред кредиторам. Когда одаряемый — член семьи, цель навредить кредиторам суд предполагает, и опровергать её приходится одаряемому. Если к тому времени квартира продана вам, управляющий потребует её у вас, и защитит только доказанная добросовестность.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § П. 2 ст. 61.2 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — сделка во вред кредиторам, совершённая в течение трёх лет до принятия заявления о банкротстве.
- § Тематический обзор ВС РФ № 12/2026 (утв. Президиумом ВС РФ 01.07.2026), позиция 13: дарение жилья члену семьи признано недействительным; отсутствие просрочки у дарителя на дату дарения значения не имело.
- § П. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63, ст. 302 ГК РФ — перепроданное имущество истребуется у конечного приобретателя; добросовестный приобретатель защищён.

ЧТО ДЕЛАТЬ

До задатка получить от продавца копию договора дарения и узнать, кем ему приходится даритель. Проверить дарителя по ЕФРСБ (fedresurs.ru) и картотеке арбитражных дел (kad.arbitr.ru) — бесплатно, по ФИО из договора. Расчёт — через аккредитив, полная цена в договоре.

02

СРЕДНИЙ РИСК · 2 из 3

Три перехода права за 14 месяцев: два промежуточных владельца держали квартиру по пять–восемь месяцев

ЧТО НАШЛИ

Первые 19 лет у квартиры был один собственник. Затем: купля-продажа 19.03.2024, купля-продажа 03.12.2024 — через восемь месяцев, дарение 16.05.2025 — ещё через пять. Разрывов в цепочке нет: каждое право опирается на предыдущее.

ЧЕМ ОПАСНО

Быстрые перепродажи бывают и у обычных сделок, но так же выглядит «отмывание» порока. Если одно из звеньев было недействительным — подделка, обман, продавец не понимал своих действий, — собственник истребует квартиру у последнего владельца независимо от числа сделок. Добросовестность суд оценивает у каждого покупателя отдельно, по его сделке.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § Ст. 301, 302 ГК РФ — истребование имущества из чужого незаконного владения; у добросовестного приобретателя — если имущество выбыло у собственника помимо его воли.
- § Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, п. 34 — иск об истребовании предъявляется к любому незаконному владельцу, сколько бы сделок ни прошло.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Попросить у продавца договоры по всем трём переходам 2024–2025 годов и подтверждение оплаты по обеим купле-продажам. Спросить, почему квартира так быстро меняла владельцев. Нет объяснения или документов — повод отказаться или покупать с титульным страхованием.

03

НА ЗАМЕТКУ · 3 из 3

Первое право — приватизация 2005 года: отказавшиеся от неё сохраняют право пользования

ЧТО НАШЛИ

Первая запись о праве — 14.04.2005, основание — договор передачи квартиры в собственность граждан. Кто был зарегистрирован в квартире на дату приватизации, сведения ЕГРН не показывают.

ЧЕМ ОПАСНО

Член семьи, который дал согласие на приватизацию, но сам в ней не участвовал, сохраняет бессрочное право пользования квартирой. Оно не прекращается ни при продаже, ни при дарении — такого жильца новый собственник выселить не сможет. С 2005 года квартира сменила трёх владельцев, но это само по себе право отказавшегося не погашает.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ Ст. 19 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»; ст. 292 ГК РФ.

§ П. 18 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 — право пользования отказавшегося от приватизации учитывается при переходе права собственности по любому основанию.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить у продавца архивную справку о зарегистрированных (форма № 9) на дату приватизации. Если в ней есть человек, не вошедший в договор передачи, — выяснить, снят ли он с учёта, и вписать в договор перечень лиц, сохраняющих право пользования (ст. 558 ГК РФ).

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
История переходов прав (форма 2)	ЕГРН (Росреестр)	данные получены — хронология в разделе «Объект»
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
Договор дарения от 07.05.2025	У продавца (его экземпляр)	Кто даритель и в каком он родстве с продавцом
Договоры купли-продажи от 11.03.2024 и 26.11.2024	У продавца либо у прежних владельцев	Цены и условия двух быстрых перепродаж
Подтверждение оплаты по обоим купле-продажам	Расписки, платёжные поручения, аккредитив	Показывает, что сделки были возмездными, а не для вида
Архивная справка о зарегистрированных (форма № 9)	МФЦ, по запросу собственника, бесплатно	Кто жил в квартире на дату приватизации 2005 года

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 Письменно (в мессенджере или по почте) запросить у продавца договор дарения 2025 года и договоры обеих купли-продажи 2024 года.
- 2 Узнать ФИО дарителя из договора дарения и проверить его по ЕФРСБ (fedresurs.ru) и kad.arbitr.ru — бесплатно, минуты работы.
- 3 Получить архивную справку по форме № 9 и сверить её с датой приватизации.
- 4 Проверить самого продавца по реестрам — этот отчёт его не касается: долги, банкротство, суды, паспорт.
- 5 Расчёты — только через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права; в договоре — полная цена.
- 6 Сохраните этот отчёт и полученные документы: датированный пакет проверок подтверждает вашу добросовестность как приобретателя (ст. 302 ГК РФ).

ВОПРОСЫ

Вопросы продавцу

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

ПО ДАРЕНИЮ 2025 ГОДА

- Кто подарил вам квартиру и кем он вам приходится?
- Почему даритель, купив квартиру в декабре 2024 года, подарил её через пять месяцев?
- Известно ли вам о долгах, судах или банкротстве дарителя?

ПО ПЕРЕПРОДАЖАМ 2024 ГОДА

- Сохранились ли у вас копии договоров купли-продажи 2024 года?
- Как проходили расчёты по этим сделкам — через банк или наличными?
- Было ли у продавцов 2024 года нотариальное согласие супругов и не оплачивалась ли покупка материнским капиталом?

ПО КВАРТИРЕ И ПРОЖИВАЮЩИМ

- Кто был зарегистрирован в квартире на момент приватизации 2005 года? Кто-нибудь отказывался от участия?
- Кто зарегистрирован в квартире сейчас?
- Готовы ли вы подписать договор лично и рассчитаться через аккредитив?

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.

Супруги и дети в прошлых сделках

Квартира, полученная в дар, — личное имущество продавца (ст. 36 СК РФ), согласие его супруга на продажу не нужно. Но купли-продажи 2024 года требовали нотариального согласия супругов тогдашних продавцов (п. 3 ст. 35 СК РФ), а оплата материнским капиталом — долей детей. Ипотечных записей в истории нет; остальное видно только из договоров 2024 года.

Личности в цепочке собственников

ФИО правообладателей закрыты законом (ФЗ-266): родство или связанность участников прошлых сделок дистанционно не устанавливаются — только по документам продавца.

Продавец и его реестры

Банкротство, долги у приставов, действительность паспорта, розыск, суды — в тариф анализа истории не входят. Их закрывает полная проверка (купон — на следующей странице).

Зарегистрированные и проживающие

Сведения ЕГРН не показывают, кто прописан в квартире и кто отказывался от приватизации, — это архивная справка по форме № 9.

Документы сделки

Проект договора, расписки, согласия и доверенности не анализировались — предмет этого отчёта — история объекта.

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.

ПОВТОРНАЯ ПРОВЕРКА

Следующая проверка

Полная проверка объекта —
за 690 ₽ вместо 1490 ₽

REPEAT-OBRAZEC

Действует 6 месяцев

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.