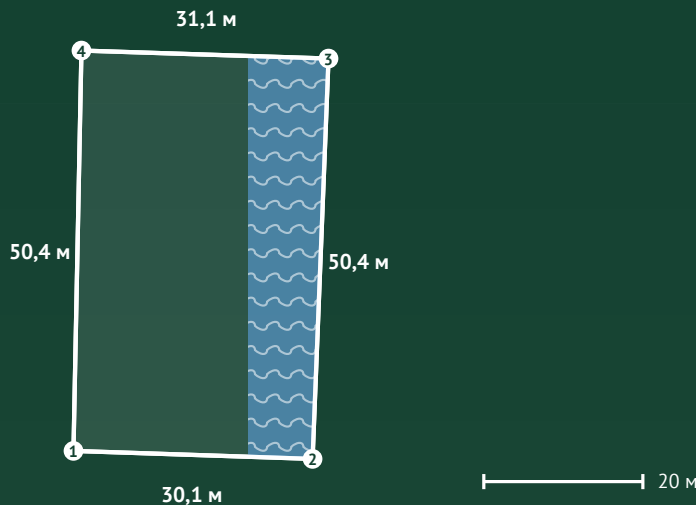


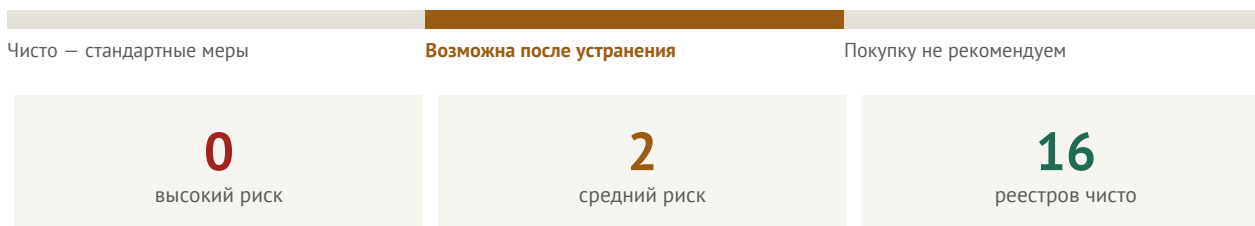
Контур и длины сторон — по координатам границ из НСПД · синим с волнами — водоохранная зона р. Энки

**ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА** · Отчёт о проверке земельного участка перед покупкой

Участок получен в дар в 2024 году: дарение можно оспорить при банкротстве дарителя до апреля 2027

1 500 м² · Российская Федерация, Энская область, Энский р-н, с. Образцово, ул. Луговая, з/у 14

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



Номер отчёта	OBRAZEC
Дата проверки	11.10.2026
Тип проверки	Земельный участок

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 участок в с. Образцово и — по вашим данным — его продавца. Коротко: в проверенных реестрах записей о продавце нет, арестов и залогов на участке в ЕГРН нет; остались дарение 2024 года и водоохранная зона в восточной части.

Участок в порядке. 1 500 м² под личное подсобное хозяйство в границах села — на таком участке можно строить жилой дом. Границы установлены.

Продавец. Паспорт действителен, долгов, банкротства, судов, залогов и розыска не найдено.

Главное — дарение. Участок подарен продавцу в 2024 году. До апреля 2027 дарение уязвимо, если даритель обанкротится. Пришлите его данные — проверим бесплатно.

Второе — вода. Восточная треть участка в водоохранной зоне: строить можно, но с герметичным септиком.

ДО ЗАДАТКА

- 1 **ФИО и дата рождения дарителя — проверим его**
до задатка
- 2 **План застройки с учётом водоохранной зоны**
до сделки
- 3 **Полная цена в договоре, расчёт через аккредитив**
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).

✗ Договор купли-продажи

НЕ предоставлен

✓ Паспорт продавца

Данные предоставлены клиентом, по реестру недействительных паспортов МВД не значится.

✓ Проверка паспорта (МВД)

Проверено · сервисы.гуvm.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

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	00:00:0305002:77
Вид объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование (ВРИ)	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Площадь	1500,00 м ²
Адрес	Российская Федерация, Энская область, Энский р-н, с. Образцово, ул. Луговая, з/у 14
Кадастровая стоимость	675 000 ₽
Правообладатель	ФИО закрыто в открытых данных (ФЗ-266) (Собственность)
Дата регистрации права	18.04.2024
Документ-основание	Договор дарения земельного участка (по истории переходов прав)
Обременения / аресты	Не зарегистрированы
Срок владения	2 года 5 месяцев

История переходов прав

Хронология смены собственников по официальным данным Росреестра.

Правообладатель	Вид права / доля	Период
Физическое лицо (имя по закону не раскрывается) <i>Основание: свидетельство о праве собственности на землю 1993 г.; в ЕГРН с 2010 года. Передал участок по договору дарения.</i>	Собственность	12.03.2010 – 18.04.2024
Физическое лицо (имя по закону не раскрывается) — текущий собственник (продавец) <i>Основание: договор дарения земельного участка.</i>	Собственность	18.04.2024 – 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. Границы участка установлены — в ЕГРН есть координатное описание (межевание проведено).
ЗООУИТ — зоны с особыми условиями	nspd.gov.ru	Выявлено зон с особыми условиями: 1. • Водоохранная зона реки Энки — восточная часть участка, около 450 м ² из 1 500 В открытых сведениях ЕГРН зоны не показываются; в выписке ЕГРН они записаны как ограничения прав по ст. 56 ЗК РФ. Полный перечень ограничений по участку — в ГПЗУ (выдаётся бесплатно собственнику участка, поэтому заказывает его продавец).

Проверка	Источник	Результат
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.
Объекты ЕГРН по адресу	ЕГРН, поиск по адресу	Найден 1 объект — сам участок; построек в ЕГРН нет
Сервитуты	ЕГРН, ограничения прав и обременения	Записей о сервитутах нет; незарегистрированный проезд соседей реестр не покажет — вопрос продавцу
Зоны с особыми условиями	НСПД, реестр границ	Водоохранная зона реки Энки в восточной части участка
Границы участка	НСПД	Установлены

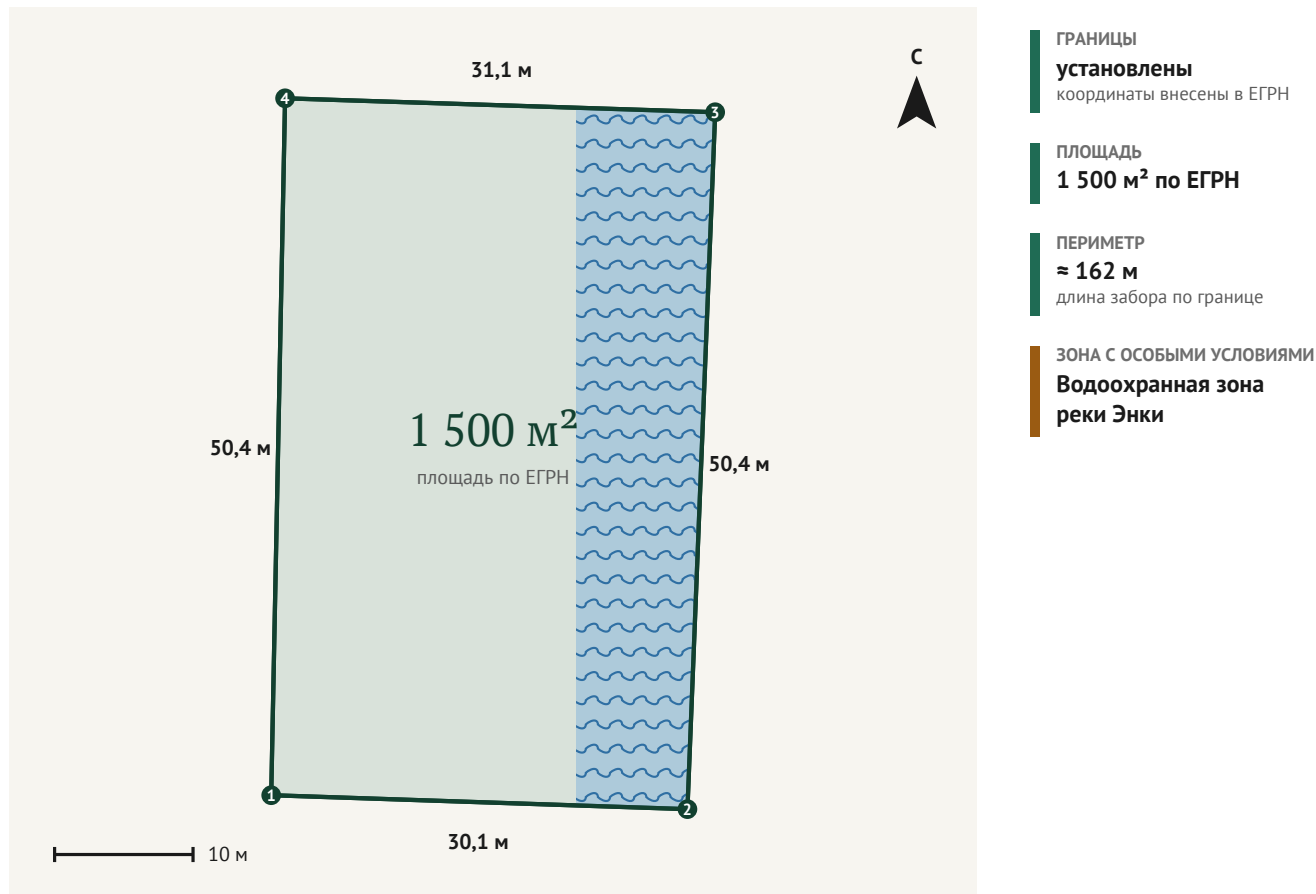
Оценка риска оспаривания

Требуется внимания. Действующий собственник владеет менее 3 лет (право зарегистрировано 18.04.2024). 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).

УЧАСТОК НА МЕСТНОСТИ

Участок по координатам границ

Контур участка 00:00:0305002:77 построен по координатам из Национальной системы пространственных данных. Длины сторон посчитаны нами по этим координатам, точность — до метра.

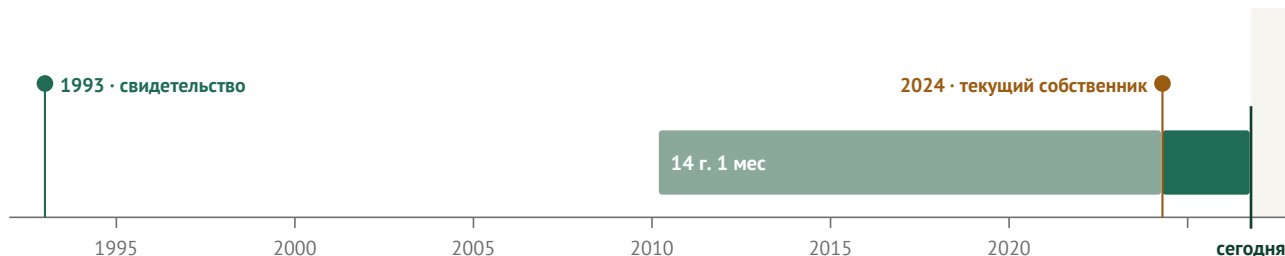


Штриховкой — водоохранная зона реки Энки. Она покрывает восточную часть участка, около 450 м² из 1 500; западная часть свободна.

ИСТОРИЯ ОБЪЕКТА

Объект за 16 лет

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



1993

● Участок выделен прежнему владельцу

Свидетельство о праве собственности на землю.

12.03.2010

● Первая запись о праве

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Свидетельство о праве собственности на землю, 1993 г. Владел: 14 г. 1 мес.

18.04.2024

● Переход права

Правообладатель — гражданин, собственность. Основание: Договор дарения земельного участка. Владеет по сей день: 2 г. 5 мес. Срок владения меньше трёх лет.

11.10.2026

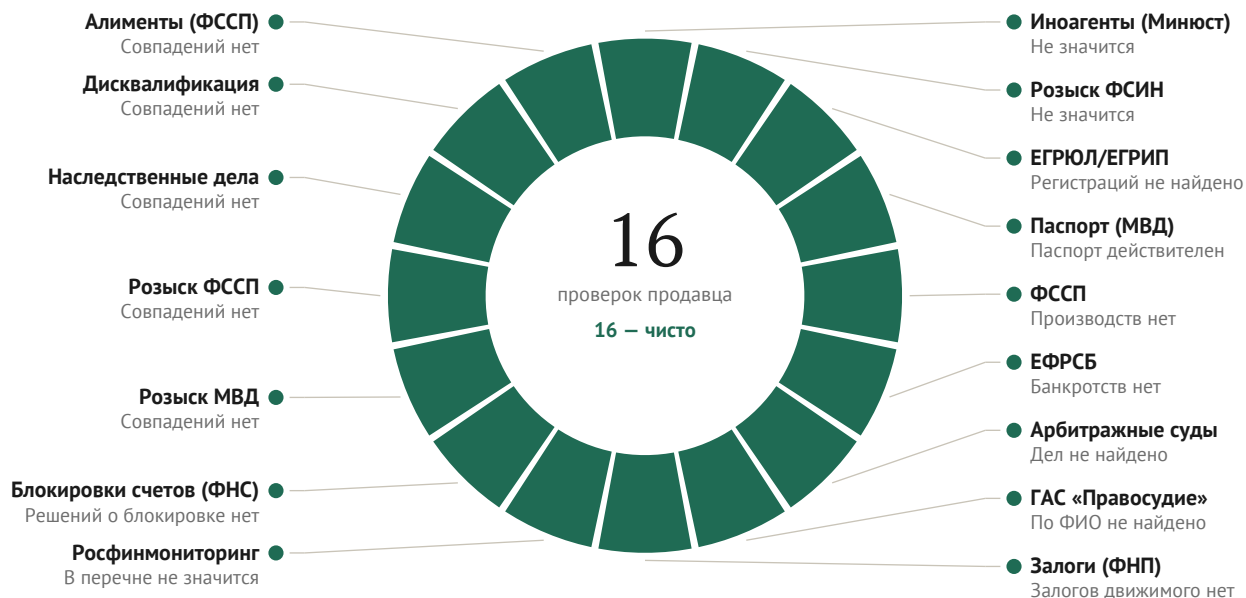
● Наша проверка

Состояние записей — на эту дату.

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

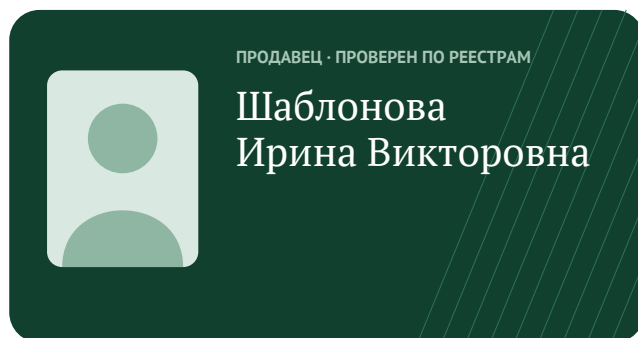


Ни в одном реестре записей о продавце не найдено. Записи о банкротстве искились по ИНН, поэтому однофамильцы в выдачу не попадают.

ПАСПОРТ ПРОДАВЦА

Что подтверждено о продавце

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



ПРОДАВЕЦ · ПРОВЕРЕН ПО РЕЕСТРАМ

**Шаблонова
Ирина Викторовна****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

Обнаруженные риски

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

СРЕДНИЙ РИСК · 1 из 2

01

Участок получен в дар в 2024 году: дарение можно оспорить при банкротстве дарителя до апреля 2027

ЧТО НАШЛИ

Право продавца зарегистрировано 18.04.2024 по договору дарения. До этого участком с 2010 года владело другое физическое лицо — имя в сведениях ЕГРН закрыто. По истории переходов других записей о праве нет.

ЧЕМ ОПАСНО

Дарение — безвозмездная сделка. Если в течение трёх лет после неё дарителя признают банкротом, финансовый управляющий может потребовать участок обратно — уже у вас, если сделка по цепочке признана недействительной. Окно закрывается 18.04.2027.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

- § п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — подозрительная сделка, совершённая в течение трёх лет до принятия заявления о банкротстве.
- § ст. 10, 168 ГК РФ — оспаривание сделки кредиторами вне банкротства; ст. 302 ГК РФ — защита добросовестного приобретателя.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Попросите у продавца ФИО и дату рождения дарителя — мы проверим его по тем же реестрам (банкротство, приставы, суды). Если даритель чист, риск невелик; если у него долги — лучше дождаться апреля 2027 или отказаться.

02

СРЕДНИЙ РИСК · 2 из 2

Восточная часть участка — в водоохранной зоне реки Энки

ЧТО НАШЛИ

Участок пересекает водоохранная зона реки Энки, внесённая в ЕГРН. По контуру НСПД она накрывает восточную часть — около 450 м² из 1 500. Прибрежная защитная полоса, где запретов больше, до участка не доходит.

ЧЕМ ОПАСНО

Строить дом в водоохранной зоне можно, но только если он оборудован сооружениями, защищающими воду от загрязнения: централизованная канализация или герметичный септик. Обычная выгребная яма без дна не подойдёт — за неё штрафуют.

НА ЧЁМ ОСНОВАНО

§ ст. 65 Водного кодекса РФ: ч. 15 — запреты в водоохранной зоне; ч. 16 — строительство допускается при оборудовании объектов сооружениями, обеспечивающими охрану воды.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Дом и септик планировать в западной части участка. Если стройка в восточной части неизбежна — закладывать в смету герметичный септик.

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. Попросите полную выписку — «об основных характеристиках и зарегистрированных правах»: в ней ещё части участка и зоны с ограничениями. Открытые сведения ЕГРН по объекту мы уже получили сами — заказывать их повторно не нужно
Паспорт продавца — оригинал при встрече	У продавца	Сверить с данными, которые мы проверили
Договор дарения от 2024 года	У продавца	Кто даритель и в каком он родстве с продавцом
ФИО и дата рождения дарителя	У продавца	Проверим дарителя по реестрам — банкротство, приставы, суды
Градостроительный план участка (ГПЗУ)	Администрация района, бесплатно	Где можно строить и с какими отступами
Справка о зарегистрированных (форма №9)	МФЦ, бесплатно	Несовершеннолетние, временно снятые с учёта лица
Справка из ПНД и НД	Продавец, по месту регистрации	Подтверждение дееспособности на дату сделки

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 При встрече сверить паспорт продавца с данными, которые мы проверили.
- 2 До задатка получить данные дарителя и дождаться нашей проверки.
- 3 Заказать ГПЗУ и наложить на него водоохранную зону.
- 4 Расчёты вести только через аккредитив с раскрытием после регистрации перехода права.

ВОПРОСЫ

Вопросы продавцу

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

ПРО ДАРЕНИЕ

- Кто подарил вам участок и в каком вы родстве?
- Есть ли у дарителя долги или кредиты?

ПРО УЧАСТОК

- Есть ли подъезд круглый год? Где ближайшие свет и газ?
- Были ли споры с соседями о границах?
- Совпадает ли забор с границей по межевому плану? Переносили ли его?

ПРО ПРОЕЗД И СЕРВИТУТЫ

- Ходят или ездят ли через участок соседи? Есть ли об этом соглашение?
- Проложены ли через участок чужие трубы, кабели, дренаж?
- Обращались ли соседи или сетевая компания с просьбой установить сервитут?

ПРО ПОСТРОЙКИ И ДОКУМЕНТЫ

- Есть ли на участке постройки или фундаменты, не внесённые в ЕГРН?
- Какие документы на участок есть на руках: договор дарения, межевой план?

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 этой же улице и соседним посёлкам, 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.

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.

Межевание и споры с соседями

Установлены ли границы по межевому плану и нет ли наложений с соседними участками — проверяется на местности.

Подъезд и коммуникации

Есть ли проезд общего пользования и где ближайшие сети, реестры не показывают — только на месте и у поставщиков.

Согласие супруга

Семейное положение продавца не раскрывается в ЕГРН. Если участок — совместное имущество, нужно нотариальное согласие.

Осмотр участка на местности

Фактические границы, подъезд, рельеф, подключение к свету/газу/воде — видны только при визите.

СНТ: членство и взносы

Задолженность по членским и целевым взносам, статус в товариществе — уточняются в правлении СНТ.

Даритель

Проверить дарителя по реестрам можно только по его ФИО и дате рождения — их знает продавец.

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 участок или другой объект —
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.