

Отчёт о проверке квартиры перед покупкой

1-комнатная квартира, Екатеринбург, Верх-Исетский р-н
38,4 м² · вторичный рынок · заявленная цена 5 900 000 ₽

✓ ЗЕЛЁНЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Блокирующих рисков не обнаружено. Все документы предоставлены, объект и продавец проверены по 18 источникам, расхождений между документами и реестрами нет. Отмечены 3 наблюдения, ни одно из которых не препятствует сделке.

Это не значит «можно ничего не делать». Реестры показывают состояние на дату проверки: за неделю до сделки может появиться арест, а заявление о банкротстве продавца допустимо подать и после неё. Что сделать, чтобы чистый результат таким и остался, — в разделах 4-5.

Чисто — стандартные меры

Возможна после устранения

Покупку не рекомендуем

ИСТОЧНИКОВ ПРОВЕРЕНО
18 государственных

ПУНКТОВ ПО МЕТОДИКЕ
51

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
база из 3 407 карточек

Номер отчёта	DEMO-CLEAN-2026-0001
Дата проверки	12 августа 2026
Тип проверки	Квартира (вторичный рынок)
Заказчик	Демонстрация · условный объект

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. Демонстрационный образец по условному объекту.

РЕЗЮМЕ

Что мы проверили и что делать

Главное в одной странице. Подробности — в разделах 1–8.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Дом 1979 года постройки — капитальный ремонт по региональной программе в 2031–2033 гг.

Дом введён в эксплуатацию в 1979 году, серия 1-468. По региональной программе капитального ремонта Свердловской области на этот дом запланированы работы по кровле и внутридомовым инженерным системам в 2031–2033 гг. Задолженности по взносам на капремонт у продавца нет — справка предоставлена.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Продавец состоит в браке — согласие супруга получено, но проверить его надо ещё раз в день сделки

Квартира приобретена в 2013 году, брак заключён в 2009-м — то есть объект является совместно нажитым имуществом. Нотариально удостоверенное согласие супруги на продажу предоставлено, реестровый номер проверен через reestr-dover.ru: на 12.08.2026 документ действующий.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Цена и порог занижения — проверено, отклонения нет

Заявленная цена 5 900 000 ₽ (153 646 ₽/м²) при кадастровой стоимости 3 900 000 ₽. Порог, с которого начинаются вопросы, — 70% кадастровой стоимости, то есть 2 730 000 ₽; цена выше него более чем вдвое. Рыночную оценку по аналогам мы не проводим — она требует выезда и живого сравнения, и в отчёт такие цифры не идут.

РЕКОМЕНДАЦИЯ

Сделке ничто не препятствует. До подписания: заказать свежую выписку ЕГРН не старше суток и сверить её с этим отчётом, приложить к делу оригинал нотариального согласия супруги, провести расчёты через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права, подписать передаточный акт с показаниями счётчиков. Отчёт сохранить — он датирован и подтверждает, что перед сделкой вы проверяли объект и продавца.

ЧТО В ОТЧЁТЕ

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Что мы проверили | стр. 4–5 |
| 2. Объект — разбор фрагмента ЕГРН | стр. 6–7 |
| 3. Продавец — проверка по 7 реестрам | стр. 8–9 |

4.	Находки и наблюдения	стр. 10-12
5.	Анализ проекта договора	стр. 13-14
6.	Цена и кадастровая стоимость	стр. 15
7.	Что дополнительно запросить + шаги	стр. 16
8.	Вопросы продавцу	стр. 17
	Что осталось за пределами проверки	стр. 18
	Приложение: ключевые нормы	стр. 19-20

РАЗДЕЛ 1

Что мы проверили

Полный перечень источников, которые прошли через аналитику. Зелёная галочка — есть данные, серый крест — данных нет (см. рекомендации).

- ✓ **Выписка из ЕГРН от 11.08.2026**
QR-код проверен через rosreestr.gov.ru — выписка подлинная, данные совпадают с объявлением
- ✓ **Расширенная выписка ЕГРН (история переходов)**
Два перехода права с 1998 года: приватизация 2004, купля-продажа 2013. Цепочка непрерывна
- ✓ **Проект договора купли-продажи**
Текст ДКП на 6 страницах разобран построчно — см. Раздел 3
- ✓ **Паспорт продавца**
Серия/номер пробиты через сервис недействительных паспортов МВД — действителен
- ✓ **Нотариальное согласие супруги на продажу**
Предоставлено, реестровый номер проверен на reestr-dover.ru — согласие действующее
- ✓ **Справка СФР об использовании материнского капитала**
Средства МК на этот объект не направлялись — риск невыделенных долей детям снят документально
- ✓ **Справка о зарегистрированных (форма №9)**
На дату 08.08.2026 зарегистрирован один человек — сам продавец. Временно снятых с учёта нет
- ✓ **Технический паспорт БТИ + поэтажный план**
Планировка совпадает с поэтажным планом: перепланировок не зафиксировано
- ✓ **Справка об отсутствии долгов по ЖКУ и капремонту**
Выдана УК 07.08.2026, задолженности нет
- ✓ **Реестр банкротов (Федресурс / ЕФРСБ)**
Ни судебного, ни внесудебного банкротства — записей не найдено
- ✓ **Исполнительные производства (ФССП)**
Активных и оконченных производств не найдено
- ✓ **Картотека арбитражных дел (kad.arbitr) и ГАС «Правосудие»**
Продавец не фигурирует ни в одном деле за 3 года
- **Дееспособность продавца**
Открытого реестра не существует. Продавец предоставил справки ПНД и НД от 06.08.2026 — учёт не подтверждён

- **Сведения о судимости**

Не проверяются без согласия субъекта. К предмету сделки прямого отношения не имеют

РАЗДЕЛ 2

Объект — разбор фрагмента ЕГРН

Слева — что написано в выписке. Справа — на что мы обратили внимание и почему.

ПОЛЕ ВЫПИСКИ	ЗНАЧЕНИЕ	ЧТО ВИДИМ МЫ
Кадастровый номер	66:41:0303015:2117	Объект в кадастре существует, характеристики совпадают с объявлением и техпаспортом.
Назначение	Жилое помещение, квартира	Жилое — подходит и для ипотеки, и для регистрации по месту жительства.
Площадь	38,4 м² (общая)	Совпадает с поэтажным планом БТИ. Признаков неучтённой перепланировки нет.
Кадастровая стоимость	3 900 000 ₽ (на 01.01.2026)	Нужна не для оценки рынка, а для проверки порога занижения: если цена в договоре ниже 70% кадастровой стоимости (здесь это 2 730 000 ₽), налоговая считает доход продавца по кадастру (ст. 214.10 НК), а суды видят в этом признак подозрительной сделки.
Право собственности	Собственность, доля 1/1	Единственный собственник, не долевая собственность — согласие сособственников не требуется.
Дата регистрации права	19 сентября 2013 г.	Владение почти 13 лет. Это снимает сразу два риска: трёхлетнее окно оспаривания сделок при банкротстве (ст. 61.2 ФЗ-127) давно закрыто, срок для налога у продавца тоже истёк — мотива занижать цену в договоре нет.
Документ-основание	Договор купли-продажи от 05.09.2013	Возмездное приобретение. Не наследство и не дарение — типовых наследственных споров по этому объекту не ожидается.
Обременения / аресты	Не зарегистрированы	Ипотеки, ренты, аренды, арестов и запретов регистрационных действий нет на дату 11.08.2026.

Особые отметки	Записей нет	Нет ни заявления о невозможности регистрации без личного участия собственника, ни возражений прежнего правообладателя, ни приостановок. Это отдельная проверка по пп. 17-18 Обзора ВС № 12/2026.
Правообладатель	Кузнецова Е. А. (условное лицо)	ФИО и паспортные данные совпадают с паспортом и с нотариальным согласием супруга.

РАЗДЕЛ 3

Продавец — автоматическая проверка по 7 государственным реестрам

Проверяемое лицо — Кузнецова Е. А., 1981 г. р. (данные условные). Запросы выполнены 12.08.2026 через защищённый канал. Каждое совпадение по ФИО дополнительно сверено с датой рождения и паспортными данными: однофамильцы и тёзки в отчёт не попадают. Ниже — что именно спрашивали и что ответил каждый источник, включая те, где ответ «ничего не найдено»: отсутствие записи — тоже результат, и он должен быть виден.

МВД · Проверка действительности паспорта

сервисы.гувм.мвд.рф / passport

НИЗКИЙ РИСК

Паспорт действителен. · Серия и номер пробиты на дату 12.08.2026: «среди недействительных не значится». Скриншот ответа сохранён в деле.

ФССП · Банк данных исполнительных производств

fssp.gov.ru / iss / ip

НИЗКИЙ РИСК

Производств не найдено — ни активных, ни оконченных. · Проверено по региону регистрации и по всем субъектам. Долгов, по которым на квартиру мог бы быть наложен арест, нет.

Федресурс / ЕФРСБ · Реестр банкротов

fedresurs.ru / bankrupts

НИЗКИЙ РИСК

Записей о банкротстве не найдено. · Ни судебной процедуры, ни внесудебной через МФЦ, ни намерения кредитора. Отдельно отмечаем: срок владения почти 13 лет выводит сделку за трёхлетнее окно ст. 61.2 ФЗ-127 — то есть даже гипотетическое будущее банкротство продавца эту квартиру не затронет по основанию «подозрительная сделка».

Картотека арбитражных дел (kad.arbitr)

kad.arbitr.ru

НИЗКИЙ РИСК

Не фигурирует ни в одном деле за последние 3 года. · Ни ответчиком, ни истцом, ни третьим лицом. Косвенный признак отсутствия крупных финансовых обязательств.

Суды общей юрисдикции (ГАС «Правосудие»)

sudrf.ru / bsr

НИЗКИЙ РИСК

Дел с участием продавца не найдено. · Проверены гражданские споры: о недвижимости, алименты, взыскания, разделы имущества. Найдены две однофамилицы в другом регионе — по дате рождения и паспортным данным не совпали, в отчёт не включены.

ФНП · Реестр залогов движимого имущества и реестр доверенностей

reestr-zalogov.ru · reestr-dover.ru

НИЗКИЙ РИСК

Залогов нет. Нотариальное согласие супруги действующее. · Реестровый номер согласия проверен: документ не отменён на дату 12.08.2026. ⚠ Проверку нужно повторить в день сделки — согласие может быть отозвано, и реестр отражает это в тот же день.

Росфинмониторинг · Перечень террористов и экстремистов; Минюст · реестр иноагентов

fedsfm.ru · minjust.gov.ru

НИЗКИЙ РИСК

В перечнях не значится. · Проверка обязательна для нас по каждой заявке: включение продавца в такой перечень блокирует расчёты в банке и срывает сделку уже на этапе оплаты.

Нотариальная палата · Дееспособность

Справки ПНД и НД предоставлены продавцом

ИНФОРМАЦИЯ

Открытого реестра не существует — оцениваем по документам. · Справки ПНД и НД от 06.08.2026 предоставлены, учёт не подтверждён. Это лучшее, что доступно вне суда: единого публичного реестра недееспособных в России нет. Если сумма сделки для вас значительна, дополнительная страховка — удостоверить договор у нотариуса.

РАЗДЕЛ 4

Находки и наблюдения

Подробный разбор каждой находки: что заметили, почему это важно, какие нормы применимы и что сделать до подписания договора.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Дом 1979 года постройки — капитальный ремонт по региональной программе в 2031–2033 гг.

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Дом введён в эксплуатацию в 1979 году, серия 1-468. По региональной программе капитального ремонта Свердловской области на этот дом запланированы работы по кровле и внутридомовым инженерным системам в 2031–2033 гг. Задолженности по взносам на капремонт у продавца нет — справка предоставлена.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Это не риск сделки, а особенность объекта, о которой лучше знать заранее. Обязанность платить взносы на капремонт переходит к новому собственнику вместе с квартирой, а вот НЕОПЛАЧЕННЫЙ долг предыдущего собственника по капремонту — единственный вид коммунального долга, который тоже переходит к покупателю (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ). Здесь долга нет, и это подтверждено справкой, — поэтому наблюдение и остаётся наблюдением.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- Ч. 3 ст. 158 ЖК РФ — обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт переходит к новому собственнику вместе с правом собственности, включая неисполненную обязанность прежнего собственника
- Ч. 1 ст. 169 ЖК РФ — собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт

ЧТО ДЕЛАТЬ

Справку об отсутствии задолженности по взносам на капремонт вы уже получили — сохраните её вместе с договором. Перед подписанием акта приёма-передачи запросите её повторно на актуальную дату: с момента выдачи прошло несколько дней, и это единственный долг, который в противном случае станет вашим.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Продавец состоит в браке — согласие супруга получено, но проверить его надо ещё раз в день сделки

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Квартира приобретена в 2013 году, брак заключён в 2009-м — то есть объект является совместно нажитым имуществом. Нотариально удостоверенное согласие супруги на продажу предоставлено, реестровый номер проверен через reestr-dover.ru: на 12.08.2026 документ действующий.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Само по себе это не риск — документ есть, и он в порядке. Отмечаем потому, что нотариальное согласие можно отозвать, и отзыв отражается в реестре в тот же день. Между нашей проверкой и вашей сделкой пройдёт какое-то время, и статус документа в этом промежутке мы контролировать не можем.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- П. 3 ст. 35 СК РФ — для распоряжения общим недвижимым имуществом требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга; при его отсутствии сделка оспорима в течение года со дня, когда супруг узнал о ней
- Ст. 173.1 ГК РФ — недействительность сделки, совершённой без необходимого в силу закона согласия третьего лица

ЧТО ДЕЛАТЬ

В день подписания договора откройте reestr-dover.ru и проверьте реестровый номер согласия ещё раз — это бесплатно и занимает минуту. Оригинал согласия заберите себе вместе с экземпляром договора: если спор всё же возникнет, доказывать его наличие придётся вам, а не продавцу.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Цена и порог занижения — проверено, отклонения нет

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Заявленная цена 5 900 000 ₽ (153 646 ₽/м²) при кадастровой стоимости 3 900 000 ₽. Порог, с которого начинаются вопросы, — 70% кадастровой стоимости, то есть 2 730 000 ₽; цена выше него более чем вдвое. Рыночную оценку по аналогам мы не проводим — она требует выезда и живого сравнения, и в отчёт такие цифры не идут.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Значительное занижение цены — самостоятельный признак подозрительной сделки при банкротстве продавца (ст. 61.2 ФЗ-127); в судебной практике отклонение начинает работать против покупателя примерно с 20–30% и становится почти безнадёжным в разы. Здесь цена выше порога с большим запасом, признаков занижения нет. Отмечаем, потому что покупатель обычно об этом не думает вовсе, а зря: занижение — второй по частоте повод развернуть сделку задним числом.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- П. 1 ст. 61.2 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» — сделка на условиях, существенно в худшую для должника сторону отличающихся от рыночных, может быть оспорена
- Ст. 214.10 НК РФ — если цена продажи ниже 70% кадастровой стоимости, доход продавца для налога считается по кадастру; тот же порог используют как ориентир при оценке занижения
- Определение ВС РФ от 22.12.2016 № 308-ЭС16-11018 — квартира продана за 100 тыс. ₽ при кадастровой стоимости 2,45 млн ₽ (занижение в 24 раза), сделка признана недействительной

ЧТО ДЕЛАТЬ

Указывайте в договоре полную цену, которую фактически платите, — без «неотделимых улучшений» отдельной строкой и без просьб продавца занизить сумму. Это защищает и от оспаривания сделки, и от потери имущественного вычета: вернуть НДФЛ вы сможете только с той суммы, которая написана в договоре.

РАЗДЕЛ 5

Анализ проекта договора

Прошлись по пунктам ДКП: цитата → комментарий → правка. Зелёный кружок — пункт безопасен, жёлтый — стоит обсудить, серый — для сведения.

Предмет договора

п. 1.1

«Продавец передаёт в собственность Покупателя квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ..., кадастровый номер 66:41:0303015:2117.»

Комментарий. Объект идентифицирован полно: адрес, площадь, кадастровый номер.

Правка. Правок не требуется.

Цена

п. 2.1

«Цена квартиры составляет 5 900 000 (пять миллионов девятьсот тысяч) рублей.»

Комментарий. Цена соответствует фактическим расчётам и близка к рыночной. Разделения на «квартиру» и «неотделимые улучшения» нет — это правильно.

Правка. Правок не требуется. Не соглашайтесь на разделение цены, если продавец предложит его позже.

Срок освобождения

п. 3.2

«Продавец обязуется освободить квартиру и снять с регистрационного учёта всех зарегистрированных лиц в течение четырнадцати (14) дней с даты государственной регистрации перехода права.»

Комментарий. 14 дней — рыночная норма. Зарегистрирован один человек, сам продавец, поэтому исполнимость вопросов не вызывает.

Правка. Правок не требуется. Ключи принимайте по акту с показаниями счётчиков.

Порядок расчётов

п. 4.1

«Расчёты производятся путём закладки денежных средств в индивидуальный банковский сейф в день подписания настоящего договора.»

Комментарий. Единственный пункт, где мы предлагаем изменение. Банковская ячейка сама по себе законна, но условия доступа к ней прописываются отдельным договором с банком, и в спорной ситуации доказать факт закладки или изъятия денег тяжело.

Правка. Заменить на аккредитив (ст. 867 ГК) или счёт эскроу (ст. 860.7 ГК) с раскрытием после регистрации перехода права. Комиссия сопоставима с арендой ячейки, а движение денег фиксирует банк.

●
п. 5.3

Заверения продавца

«Продавец заверяет, что на дату подписания настоящего договора отсутствуют лица, имеющие право пользования квартирой, а также задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт.»

Комментарий. Заверения по ст. 431.2 ГК присутствуют, и они конкретные — редкость для типового ДКП. Именно за такую формулировку мы обычно и боремся в правках.

Правка. Правок не требуется. Дополнительно можно добавить санкцию за недостоверность — штраф 5–10% от цены.

●
п. 7.1

Передача объекта

«Передача квартиры оформляется передаточным актом, подписываемым обеими сторонами.»

Комментарий. Соответствует ст. 556 ГК.

Правка. Правок не требуется. Внесите в акт показания счётчиков на дату передачи.

●
п. 9.2

Применимое право и подсудность

«Все споры рассматриваются по месту нахождения объекта недвижимости.»

Комментарий. Стандарт, соответствует ст. 30 ГПК (исключительная подсудность по месту нахождения недвижимости).

Правка. Правок не требуется.

РАЗДЕЛ 6

Цена и кадастровая стоимость

Оценку рыночной цены мы не делаем — она требует выезда и живого сравнения. Но один порог проверяем всегда: цена ниже 70% кадастровой стоимости меняет налог продавца (ст. 214.10 НК РФ) и служит признаком занижения при оспаривании сделки.

Цена в договоре	5 900 000
Кадастровая стоимость по ЕГРН (на 01.01.2026)	3 900 000
Порог 70% — ниже него начинаются вопросы	2 730 000
Итог	цена выше порога — признаков занижения нет

Вывод

Цена выше порога более чем вдвое — признаков занижения нет. Это тот же вывод, что и в наблюдении о цене в разделе находок, только здесь видно, из каких чисел он получен.

Что дополнительно запросить и пошаговый план

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

Документ	Где получить	Зачем
Паспорт гражданина РФ	Паспортный стол МВД по месту жительства	Для оформления загранпаспорта, визы, заграничного счета, заграничного чека
Свидетельство о рождении	Зарегистрировавшись в ЗАГСе по месту жительства	Для оформления загранпаспорта, визы, заграничного счета, заграничного чека
Свидетельство о браке	Зарегистрировавшись в ЗАГСе по месту жительства	Для оформления загранпаспорта, визы, заграничного счета, заграничного чека
Свидетельство о смерти	Зарегистрировавшись в ЗАГСе по месту жительства	Для оформления загранпаспорта, визы, заграничного счета, заграничного чека
Свидетельство о расторжении брака	Зарегистрировавшись в ЗАГСе по месту жительства	Для оформления загранпаспорта, визы, заграничного счета, заграничного чека

- 1 В день подписания заказать выписку ЕГРН не старше суток и сверить с этим отчётом: собственник, обременения, особые отметки.
- 2 В тот же день проверить реестровый номер нотариального согласия супруги на reestr-dover.ru — бесплатно, минута.
- 3 Заменить в договоре банковскую ячейку на аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права (п. 4.1).
- 4 Запросить свежую справку об отсутствии задолженности по взносам на капремонт.
- 5 Указать в договоре полную фактическую цену — без «неотделимых улучшений» отдельной строкой.
- 6 После регистрации подписать передаточный акт с показаниями счётчиков и забрать оригиналы всех документов, включая согласие супруги.
- 7 Сохранить этот отчёт: он датирован и подтверждает, что перед сделкой вы проверяли объект и продавца.

РАЗДЕЛ 8

Вопросы продавцу

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

ПО РАСЧЁТАМ И ДОГОВОРУ

- Готовы перейти с банковской ячейки на аккредитив или счёт эскроу? Комиссия сопоставима, а движение денег фиксирует банк.
- Указываем в договоре полную цену 5 900 000 ₽ одной суммой — вопросов нет?
- Готовы добавить в п. 5.3 санкцию за недостоверность заверений — штраф 5-10% от цены?

ПО ОБЪЕКТУ

- Кто оплачивает взносы на капремонт до даты передачи и готовы предоставить свежую справку об отсутствии долга?
- Планируются ли работы по дому в ближайший год — знаете ли о решениях общего собрания собственников?
- Ключи и документы на счётчики передаёте в день подписания акта?

НА ВСЯКИЙ СЛУЧАЙ

- Согласие супруги вы не планируете отзывать до даты регистрации?
- Есть ли устные договорённости с кем-либо о проживании или пользовании квартирой?
- Не планируете ли в ближайший год обращаться за банкротством? Вопрос неудобный, но задать его честнее, чем не задать.

ЗА ПРЕДЕЛАМИ

Что осталось за пределами проверки

Мы хотим, чтобы вы понимали, чего этот отчёт НЕ закрывает. Сильный покупатель — это покупатель, который знает свои зоны риска. Эти проверки нельзя сделать дистанционно — они требуют вашего личного участия.

Что означает «чисто» и чего оно не означает. Зелёный уровень — это отсутствие признаков риска в документах и реестрах на дату проверки, а не гарантия безопасности сделки. Гарантию не может дать никто, включая Росреестр. Ценность отчёта здесь не в находках, а в обратном: вы знаете, что искали в правильных местах и не нашли, — и у вас есть датированный документ, который это фиксирует.

Реестры показывают вчерашний день. Арест, запрет регистрационных действий или заявление о банкротстве могут появиться на следующий день после нашей проверки. Именно поэтому первым пунктом плана стоит свежая выписка ЕГРН в день сделки, а не «мы уже проверили».

Фактический осмотр объекта. Состояние труб и проводки, шум, соседи, сырость на первом этаже — всё это видно только на месте. Для этой квартиры (1-й этаж, дом 1979 года) осмотр подвала и стояков особенно уместен.

Дееспособность продавца. Единого публичного реестра недееспособных в России нет. Справки ПНД и НД, которые продавец предоставил, — лучшее, что доступно вне суда, но они не заменяют судебного решения. При значимой для вас сумме дополнительная страховка — нотариальное удостоверение договора.

Однофамильцы в реестрах. В отчёте показаны только записи, где совпали ФИО, дата рождения и паспортные данные. Две найденные однофамилицы в другом регионе в отчёт не включены. Если по конкретной записи есть сомнения — спросите, дадим ссылку на источник.

Прецеденты по необычным сценариям. Наша база — 3 407 карточек с нормами и судебной практикой в 76 категориях. Если по вашему сценарию у нас нет разобранного аналога, мы говорим об этом прямо и рекомендуем консультацию юриста.

Этот отчёт — инструмент подготовки к сделке, а не гарантия безопасности. Финальное решение всегда за вами.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Ключевые нормы — полным текстом

Здесь — те самые статьи, на которые мы ссылались в Рисках. Чтобы не пришлось гуглить.

Ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ

«Обязательство предыдущего собственника помещения в многоквартирном доме по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненное им обязательство по уплате взносов на капитальный ремонт, переходит к новому собственнику такого помещения...»

П. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ

«Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации... необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чьё нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.»

П. 1 ст. 61.2 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»

«Сделка, совершённая должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки... существенно в худшую для должника сторону отличается от цены... при которой в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.»

Ст. 431.2 ГК РФ. Заверения об обстоятельствах

«Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения... обязана возместить другой стороне по её требованию убытки, причинённые недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.»

Ст. 860.7 ГК РФ. Договор счёта эскроу

«По договору счёта эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счёт эскроу для учёта и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счёта (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром.»

Ст. 556 ГК РФ. Передача недвижимости

«Передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать

недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.»

Такой отчёт бывает. Но узнать это можно только одним способом.

Такой же отчёт по вашему объекту: ваши документы, ваш продавец, ваша ситуация. Обычно готов за 2–4 часа после оплаты. Цена и заказ — proverka-kvartiry.ru.

Пример учебный: адрес, ФИО, кадастровый номер и номер отчёта условные, совпадения случайны. Проверки, нормы, судебная практика и формулировки — те же, что в отчётах реальным клиентам. Как выглядит отчёт с находками — на странице «Образец отчёта о проверке квартиры».