

## ПРИМЕР · ОБРАЗЕЦ ОТЧЁТА

**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. Это демонстрационный образец по вымышленному объекту.

## ОБЪЕКТ ПРОВЕРКИ

2-комнатная квартира, 56,3 м<sup>2</sup>, г. Москва, ЦАО (вторичный рынок). Заявленная цена — 18 000 000 ₽.

## ▲ ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

### Сделка возможна, но требует уточнений до подписания

Обнаружены **3 потенциальные проблемы** (одна высокой и две средней значимости) и составлено **7 рекомендаций** по дополнительной проверке. Ключевой риск — возможное использование материнского капитала без выделения долей детям. До устранения замечаний рекомендуем не вносить аванс и не подписывать договор.

## РАЗДЕЛ 1

## Что мы проверили

- ✓ Выписка из ЕГРН от 20.05.2026 — QR-код проверен, выписка подлинная
- ✓ Проект договора купли-продажи (12 страниц)
- ✓ Паспорт продавца — проверен по сервису недействительных паспортов МВД
- ✓ Реестр банкротов (Федресурс) — записей не найдено
- ✓ Исполнительные производства (ФССП) — активных производств не найдено
- ✗ Расширенная выписка ЕГРН (история собственников) — **не предоставлена**
- ✗ Справка о зарегистрированных лицах (форма №9) — **не предоставлена**
- ✗ Справка из ПФР об использовании материнского капитала — **не предоставлена**

## РАЗДЕЛ 2

## Обнаруженные риски

Подробный разбор каждого риска — на следующей странице.

**ВЫСОКИЙ РИСК****Возможное использование материнского капитала без выделения долей****детям****ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

Квартира приобретена продавцом в 2018 году. У продавца двое детей (2015 и 2019 г.р.). В предоставленных документах нет сведений о том, использовался ли при покупке материнский капитал и выделены ли доли детям. Справка из ПФР не предоставлена.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Если при покупке использовались средства маткапитала, продавец обязан был выделить доли всем членам семьи, включая детей. Невыделение долей делает последующую продажу оспоримой — по требованию прокуратуры или органа опеки сделка может быть признана недействительной, а квартира возвращена семье продавца. Страдает последний покупатель.

**ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА**

- Основания: п. 1 ст. 173.1, ст. 166–167 ГК РФ; ч. 4 ст. 10 ФЗ-256 о материнском капитале
- Обзор судебной практики, утв. Президиумом ВС РФ 22.06.2016 (п. 10, 11, 13, 14), и Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 26.01.2016 № 18-КГ15-224: при использовании маткапитала доли обязаны быть выделены супругу и детям; невыделение влечёт оспаривание сделки и выдел долей через суд
- Сделка по продаже без выделенных долей — оспоримая (ст. 173.1 ГК); срок оспаривания — 1 год с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах (п. 2 ст. 181 ГК)

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Запросить у продавца справку из ПФР (СФР) об использовании/неиспользовании средств МК на данный объект. Если использовался — потребовать документы о фактическом выделении долей всем детям (выписку ЕГРН с долями). При отсутствии — сделку не совершать без сопровождения юриста.

**СРЕДНИЙ РИСК****Отсутствует нотариальное согласие супруга на продажу****ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

В паспорте продавца есть отметка о браке, заключённом в 2014 году. Квартира приобретена в 2018 году — то есть в период брака, и является совместно нажитым имуществом. Нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу в пакете документов отсутствует.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Для продажи общего недвижимого имущества требуется нотариально удостоверенное согласие второго супруга. Без него супруг вправе оспорить сделку в течение 1 года с момента, когда узнал о ней.

**ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА**

- Основание: п. 3 ст. 35 СК РФ; ст. 173.1 ГК РФ
- Срок оспаривания — 1 год с момента, когда супруг узнал о сделке

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Потребовать нотариально удостоверенное согласие супруга до подписания договора. Если супруги в разводе — свидетельство о расторжении брака и документы о разделе имущества либо согласие бывшего супруга.

**СРЕДНИЙ РИСК****Невыгодные для покупателя условия в проекте договора****ЧТО ОБНАРУЖЕНО**

В проекте ДКП срок освобождения квартиры — 30 дней после регистрации (выше типичных 14 дней), а расчёты предусмотрены через банковскую ячейку без чёткого условия раскрытия после регистрации права.

**ЧЕМ ЭТО ОПАСНО**

Длинный срок освобождения без штрафных санкций даёт продавцу возможность затягивать выезд. Банковская ячейка менее прозрачна, чем аккредитив или счёт эскроу: спор о факте закладки/изъятия денег сложно доказать.

**ЧТО ДЕЛАТЬ**

Сократить срок освобождения до 14 дней либо ввести неустойку за просрочку. Заменить банковскую ячейку на аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права.

**РАЗДЕЛ 3****Анализ договора купли-продажи****п. 3.4 ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ**

Срок освобождения — 30 дней с момента регистрации. Выше рыночной нормы (обычно 14 дней). Рекомендуем сократить или добавить неустойку за просрочку.

**п. 5.2 ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ**

Расчёт через банковскую ячейку. Менее безопасно, чем аккредитив или счёт эскроу. Рекомендуем заменить.

**п. 7.1 ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ**

Отсутствует пункт о гарантиях продавца об отсутствии третьих лиц с правом пользования. Рекомендуем добавить заверение об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ).

**РАЗДЕЛ 4****Что дополнительно запросить или заказать**

ДОКУМЕНТ	ГДЕ ПОЛУЧИТЬ	ЗАЧЕМ
Справка ПФР/СФР об использовании маткапитала	Продавец / СФР	Ключевой вопрос по Риску 1 — выделены ли доли детям
Нотариальное согласие супруга	Продавец + нотариус	Снимает Риск 2 — оспаривание супругом
Расширенная выписка ЕГРН (история прав)	Госуслуги, ~580 ₽, 1–3 дня	Переходы прав с 1998 г., наследственные/подарочные риски
Справка о зарегистрированных (форма №9)	МФЦ, бесплатно	Несовершеннолетние, временно снятые с учёта лица
Справка об отсутствии долгов по ЖКУ	УК / ЕИРЦ	Долги и капремонт, переходящие к покупателю

## РАЗДЕЛ 5

### Рекомендуемые шаги перед сделкой

- 1 Запросить справку ПФР/СФР о маткапитале и документы о выделении долей детям (Риск 1).
- 2 Получить нотариальное согласие супруга либо документы о разводе и разделе имущества (Риск 2).
- 3 Заказать расширенную выписку ЕГРН на Госуслугах.
- 4 Внести правки в пункты 3.4, 5.2, 7.1 договора.
- 5 Запросить справку об отсутствии задолженности по ЖКУ.
- 6 Перед подписанием сверить паспортные данные продавца с выпиской ЕГРН.
- 7 Расчёты проводить через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации.

## РАЗДЕЛ 6

### Вопросы продавцу

- Использовался ли при покупке квартиры материнский капитал? Если да — выделены ли доли детям?
- Состоите ли вы в браке? Готовы ли предоставить нотариальное согласие супруга на продажу?
- Зарегистрированы ли в квартире несовершеннолетние или временно снятые с учёта лица?
- Есть ли задолженность по ЖКУ и взносам на капремонт?
- Готовы ли проводить расчёт через аккредитив или счёт эскроу?

**Важно.** Этот отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением. Окончательное решение о сделке принимаете вы. Рекомендуем использовать отчёт как основу для разговора с продавцом и при необходимости обратиться к практикующему юристу или нотариусу — с этим документом ему потребуется меньше времени. Сервис не несёт ответственности за решения, принятые на основании отчёта.