Отчёт о проверке объекта недвижимости

Сведения ЕГРН получены 15 октября 2026 года по запросу в Росреестр. Отчёт подготовлен по сведениям государственных реестров и не заменяет осмотр объекта.

Объект	**Квартира, 53,2 м², жилое помещение**
Адрес	**г. Приморск, ул. Маячная, д. 12, кв. 47**
Кадастровый номер	**47:20:0101005:1842**
Кадастровая стоимость	**9 412 300 ₽ на 15.10.2026**

ИТОГ ПРОВЕРКИ

Рисков, которые требуют решения до сделки, не найдено

По сведениям реестра есть одно наблюдение. В июле у квартиры была запись об ограничении, которой сейчас нет. Девять тем остались непроверенными, поскольку для них нужны документы и ответы продавца.

0	1	9
критичных	наблюдение	тем не проверено

Что проверено

По сведениям ЕГРН на 15.10.2026 записей об ограничениях и обременениях нет. Отметок о спорах, арестах и запретах сведения не показывают.

Что требует внимания

В открытых сведениях ЕГРН на 25.07.2026 у квартиры были записи об ограничениях. Какое ограничение было и когда его сняли, сведения не показывают. Раздел 2

Что осталось открытым

Дееспособность продавца, прежние владельцы, долги продавца, дети и материнский капитал и другие темы. Раздел 6

Кого проверка не охватывает

Банкротство продавца, долги у приставов и его судебные споры по сведениям об объекте не видны. Их показывает проверка продавца.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. На чём основан отчёт 2
2. Объект и найденные пункты 2
3. Что запросить и что сделать до сделки 2
4. Вопросы продавцу 4
5. Чек-лист покупателя 4
6. Что не вошло в проверку 5
7. Что ещё можно проверить 6

ПРИЛОЖЕНИЕ, ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ

П1. Почему важны пункты чек-листа 7
П2. Если спор всё-таки начнётся 9
П3. Общие правила безопасной сделки 11
П4. Границы проверки 13

1 На чём основан отчёт

ПОЛУЧЕНО

Сведения ЕГРН по запросу

Запрос в Росреестр № КУВИ-001/2026-118204517 от 15.10.2026. Это справочные сведения, а не официальная выписка.

ПОЛУЧЕНО

Сведения о доме

Состояние и износ дома, капитальный ремонт и реновация на 15.10.2026

НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЛОСЬ

Документы продавца

Договоры, справки и письменные ответы продавца

2 Объект и найденные пункты

Ограничения в открытых сведениях и в сведениях ЕГРН расходятся

НАБЛЮДЕНИЕ

Что в сведениях	В открытых сведениях ЕГРН на 25.07.2026 у объекта были записи об ограничениях. В сведениях ЕГРН на 15.10.2026 зарегистрированных ограничений нет.
Что это значит	Какое ограничение было и когда его сняли, сведения не показывают. Чаще всего так выглядит погашенная ипотека, однако это нужно подтвердить документом.
Что сделать	Спросите продавца, какое обременение снято, и попросите документ о его погашении.

По данным реестра не выявлено

Аресты · Запреты на регистрацию · Отметки о спорах · Заявленные права · Ипотека и иные обременения на 15.10.2026

3 Что запросить и что сделать до сделки

Документы к запросу

Документ	Зачем	Где получить
Правоустанавливающие документы	Договор, по которому продавец получил квартиру, со всеми приложениями	У продавца
Технический план или паспорт помещения	Сверить планировку с фактом и увидеть неузаконенные работы	У продавца, в бюро технической инвентаризации
Расширенная справка о зарегистрированных	Кто зарегистрирован сейчас и кто был раньше, включая выбывших	МФЦ
Документы о семейном положении продавца	Брак, развод, брачный договор, согласие супруга или заявление об отсутствии супруга	У продавца, в органах ЗАГС
Разрешение органа опеки	Нужно, если среди собственников есть несовершеннолетний	У продавца, оригинал

Справка Социального фонда о материнском капитале	Расходовался ли капитал на эту квартиру и выделены ли доли детям	Получает продавец
Доверенность представителя	Если продавец действует не лично	У представителя, проверка в реестре нотариата
Наследственные документы	Завещание целиком, а не только свидетельство, и материалы наследственного дела	У продавца, у нотариуса наследственного дела

Стоимость документов уточняйте перед заказом, тарифы меняются.

Порядок действий

1. Закажите выписку о переходе прав и попросите у продавца все договоры по цепочке владельцев.
2. Получите содержание обременений через реестровое дело по доверенности продавца, одной выписки для этого мало.
3. Перед подписанием сверьте документы продавца со свежими сведениями реестра.
4. Укажите в договоре полную цену и включите заверения продавца с неустойкой.
5. Рассчитывайтесь способом, который оставляет банковский след, и так, чтобы деньги уходили продавцу после регистрации перехода права на Вас.
6. Подайте документы на регистрацию сразу после подписания, лучше электронно через нотариуса или банк, и повторите проверку продавца в день подачи. Деньги по расписке о приёме документов не передавайте.
7. Сохраняйте выписки с датами и письменно фиксируйте, что продавец рассказал и о чём умолчал.
8. С первого дня храните договор, платёжные документы и документы о вложениях в квартиру. Порядок налогового вычета уточните у налогового специалиста.

4 Вопросы продавцу

Список собран под этот объект и под то, что нашла проверка. Отказ дать документ сам по себе служит ответом.

Расчёты и договор

- Готовы ли Вы записать в договоре обязанность вернуть деньги, если сделку отменят?
- Готовы ли Вы указать в договоре всю сумму, которую я плачу?
- Как Вы подтвердите получение денег, распиской или банковским документом?
- Можно ли сразу после расчёта получить документ о том, что деньги получены полностью?
- В какой день после подписания договора мы подадим документы на регистрацию?
- Можно ли прямо перед подачей документов вместе заказать свежую выписку на квартиру?

Продавец

- Есть ли сейчас у Вас суды, долги у приставов или начатое банкротство?
- Есть ли у Вас кредиты или займы, по которым эта квартира отдана в залог?
- Была ли квартира в залоге раньше и полностью ли погашен тот долг?

История квартиры

- Сколько хозяев было у квартиры до Вас?
- Сохранились ли у Вас договоры и выписки от прежних хозяев?
- Можно ли посмотреть выписку о переходе прав, если Вы её заказывали?
- Кто ещё, кроме Вас, может заявить права на эту квартиру?

Обременения и жильцы

- Есть ли по квартире то, чего не видно в выписке, например долги, залог или чьё-то право жить в ней?
- Пользуется ли квартирой кто-то кроме Вас, по аренде, по договорённости или бесплатно?
- Есть ли у Вас с кем-то устные договорённости по квартире?

Документы

- Можно ли посмотреть все договоры по квартире, которые Вы подписывали?
- Можно ли записать Ваши ответы в договор и получить копии всех бумаг по квартире?

5 Чек-лист покупателя

Это не находки по объекту, а действия, которые нужны на любой сделке такого рода. Из 11 пунктов 2 обязательны. Почему каждый пункт важен, объясняет приложение П1.

№	Что сделать	Когда	
1	Поговорите с продавцом лично о цене и расчётах. Если он отвечает заученно или по подсказке, не подписывайте договор, предложите оформить сделку у нотариуса с видеозаписью или откажитесь от неё.	до подписания	ОБЯЗАТЕЛЬНО П1.1
2	Задайте продавцу вопросы письменно о жильцах, спорах, согласиях и перепланировке и попросите подписать ответы. Отказ отвечать зафиксируйте актом.	до аванса	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.2
3	С письменного согласия продавца соберите документы о его делах в те же дни. Если сделку станут оспаривать, это Ваш главный довод.	до подписания	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.3

4	Запросите расширенную справку о зарегистрированных, включая выписавшихся.	до аванса	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.4
5	Проверьте выписку, которую дал продавец, на сайте Росреестра и сохраните снимок экрана с датой. Если данные разошлись, остановите сделку.	в день получения выписки	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.5
6	Осмотрите квартиру лично и зафиксируйте осмотр фотографиями и актом. Если приехать нельзя, проведите осмотр по видеосвязи с записью, а на месте пусть будет доверенное лицо.	до аванса	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.6
7	Впишите в договор заверения продавца об отсутствии долгов и банкротства, неустойку за недостоверные заверения и Ваше право отказаться от сделки.	до подписания	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.7
8	Возьмите заверение продавца о детях и материнском капитале прямо в тексте договора. По открытым базам это не проверить.	до подписания	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.8
9	Соберите досье по сделке, в которое входят документы об оплате и об источнике денег, проверки, переписка и сведения о цене. Храните его не меньше четырёх лет, при жёлтых или красных признаках до десяти лет.	до подписания	ОБЯЗАТЕЛЬНО П1.9
10	Переоформите лицевые счета, вселитесь и начните платить за квартиру.	в течение 30 дней после сделки	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.10
11	С первого дня храните договор, банковские подтверждения оплаты, акт передачи с показаниями счётчиков, фотографии и документы о ремонте на Ваше имя.	весь срок владения	ЖЕЛАТЕЛЬНО П1.11

6 Что не вошло в проверку

По этим темам не хватило данных. Это можно исправить, рядом с каждой причиной названо, чего не хватает.

Почему не проверено	Темы
Продавец не ответил на вопросы о себе и об объекте	Понимал ли продавец, что подписывает Кто сохраняет право пользоваться квартирой
Продавец не предоставил документы	Понимал ли продавец, что подписывает Может ли объявиться прежний хозяин Долги и банкротство продавца Дети и материнский капитал Согласие супруга продавца Наследство в истории квартиры Кто сохраняет право пользоваться квартирой Перепланировка и состояние дома Расчёты, налоги, долги по объекту
Вы не указали, что собираетесь делать с объектом	Может ли объявиться прежний хозяин

Нет проекта договора	Может ли объявиться прежний хозяин · Дети и материнский капитал · Расчёты, налоги, долги по объекту
Объект не осматривали	Может ли объявиться прежний хозяин · Самовольная постройка · Перепланировка и состояние дома · Ошибки реестра и двойные продажи
Нет сведений от управляющей компании	Перепланировка и состояние дома

Что не закрывает ни одна проверка

Часть рисков нельзя исключить ни документами, ни реестрами. Их закрывают условия сделки, а именно письменные заверения продавца с денежной ответственностью, расчёты после регистрации и страхование на случай потери права. Подробнее в приложении П4.

7 Что ещё можно проверить

В Ваш заказ входила стандартная проверка, а именно сведения ЕГРН об объекте с видом прав и обременений, сведения о доме и о реновации. Истории перехода прав в этом варианте нет.

Чего не хватило	Что это добавит
История перехода прав и основания записей	**Расширенная проверка объекта**
Документы продавца, договоры, справки и разрешения	**Расширенная проверка объекта, документы загружаете Вы**
Банкротство, долги у приставов и суды продавца	**Проверка продавца**
Сведения из реестров аварийного фонда, лесного фонда и охраны, технический паспорт дома	**Расширенный запрос в реестр через нас**

Вопросы, ответы на которые меняют картину

- Вы покупаете как юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или профессиональный участник рынка недвижимости?
- Продавец упоминал суды по этому объекту, но документов не показал?
- Вы уже владеете долей в этом же объекте?

Чтобы мы учли ответы и новые документы, проверку нужно заказать заново, каждое обновление отчёта платное. Поэтому документы лучше приложить сразу.

Расширенная проверка объекта
2 990 ₽ · до 48 часов
История перехода прав и сверка документов продавца со сведениями ЕГРН

Проверка продавца
1 990 ₽ · до 24 часов
Банкротство, исполнительные производства, суды, паспорт, наследственные дела и доверенности

mayak-legal.ru/property

П1 Почему важны пункты чек-листа

Пояснения к разделу 5. Номер соответствует пункту чек-листа.

Р1.1 Поговорите с продавцом лично о цене и расчётах.

Ответы продавца защищают Вас по-разному в зависимости от того, что пошло не так. Если продавец заблуждался насчёт условий, зафиксированный разговор Вас защищает, поскольку суд посчитает, что распознать заблуждение Вы не могли. Если же продавец не понимал, что вообще делает, запись не поможет, и защита здесь одна, а именно не подписывать договор в такой день.

Что делать. До подписания задайте простые контрольные вопросы о цене, порядке расчётов, переезде и последствиях сделки. Запишите ответы с письменного согласия продавца. Если ответы путаные или продавец отвечать отказывается, перенесите сделку к нотариусу либо возьмите паузу и обсудите её с юристом.

Р1.2 Задайте продавцу вопросы письменно о жильцах, спорах, согласиях и перепланировке и попросите подписать ответы.

Если продавец промолчал о том, что знает как собственник, закон считает такое умолчание обманом. Доказанное умолчание лишает его возражения о том, что Вы сами должны были всё выяснить, в споре о возврате денег. Это одно из немногих доказательств, которое работает и в споре о квартире, и в споре о деньгах, однако только когда вопросы заданы письменно, а ответы подписаны. Насколько строго это правило применяется между гражданами, практика пока не устоялась.

Что делать. Составьте короткую анкету о жильцах и зарегистрированных, перепланировке, спорах и притязаниях, браке, материнском капитале и согласиях. Храните анкету и переписку не меньше десяти лет. Если продавец отказывается отвечать письменно, зафиксируйте отказ и проверьте остальные пункты внимательнее.

Р1.3 С письменного согласия продавца соберите документы о его делах в те же дни.

Спор о состоянии продавца решает экспертиза, которую проводят через годы после сделки по документам и показаниям свидетелей. Заранее установленной силы у такого заключения нет, суд оценивает его вместе с остальными доказательствами. Поэтому подтверждённые разумные действия продавца в те же дни служат самым сильным доводом против выводов экспертизы. Подойдут его другие сделки, обращения в банк или к врачу, поездки, оплаченные счета и переписка.

Что делать. Соберите такой пакет на сделке и только с письменного согласия продавца. Он улучшает Вашу позицию, однако не заменяет освидетельствования и видеозаписи и сам по себе риск не снимает.

Р1.4 Запросите расширенную справку о зарегистрированных, включая выписавшихся.

Суды считают признаком неосмотрительности покупателя то, что он не запросил расширенную справку о зарегистрированных. Именно в ней видны люди, за которыми право пользоваться квартирой сохраняется и после продажи. Это отказавшиеся от приватизации, снятые с учёта дети и те, кто выбыл в места лишения свободы или в интернат.

Что делать. Запросите справку до сделки. Если её не выдадут, сохраните письменный отказ. Порядок выдачи таких справок менялся, и получить её удаётся не всегда, тогда этот пункт остаётся непроверенным.

Р1.5 Проверьте выписку, которую дал продавец, на сайте Росреестра и сохраните снимок экрана с датой.

Выписку может заказать любой человек, однако имени собственника в ней не будет. Выписку продавца проверьте на официальном сайте Росреестра, поскольку встречаются сайты-двойники. Проверка подтверждает подлинность документа, но не свежесть сведений, они верны на дату выписки.

Что делать. Сохраните снимок экрана с результатом и датой по каждой выписке. Если данные разошлись или проверка увела на посторонний сайт, остановите сделку, это прямой признак подделки.

Р1.6 Осмотрите квартиру лично и зафиксируйте осмотр фотографиями и актом.

Суды прямо относят личный осмотр к тому, что делает разумный покупатель, наравне с проверкой реестра и рыночной ценой. Есть дело, где покупательнице отказали в защите, потому что квартиру она не смотрела и не выяснила, кто в ней живёт. Прежний собственник к тому моменту умер, и осмотр это бы показал. Только при осмотре видны жильцы, следы перепланировки и расхождение квартиры с документами.

Что делать. Осмотрите квартиру до аванса, составьте акт и сделайте фотографии. Задним числом факт осмотра не подтвердить.

Р1.7 Впишите в договор заверения продавца об отсутствии долгов и банкротства, неустойку за недостоверные заверения и Ваше право отказаться от сделки.

Суды учитывают письменные заверения продавца об отсутствии долгов, дел о банкротстве и исполнительных производств как признак того, что покупатель выяснял его финансовое положение. Как способ вернуть деньги заверение работает слабее, поскольку с гражданина убытки взыщут только при его вине, а с банкрота практически не взыщут. Право отказаться от договора из-за недостоверного заверения от вины продавца не зависит и поэтому надёжнее.

Формулировка должна отрицать всё прямо. Оговорки вида «покупателю известно о...» или «насколько известно продавцу» снимают с продавца ответственность.

Что делать. Впишите заверения с неустойкой и правом на отказ и рассчитывайтесь через эскроу. Нотариус укрепит доказательства, однако от оспаривания не защитит.

Р1.8 Возьмите заверение продавца о детях и материнском капитале прямо в тексте договора.

Единого доступного покупателю списка детей не существует, а отметку о детях в паспорт вносят по желанию. Поэтому здесь работает письменное заверение самого продавца, о своих детях и о сертификате он не может не знать. Если он ответит, что дети есть, нужна справка Социального фонда, даже когда он говорит, что капитал не тратил. Отказ ответить сам по себе служит сигналом, в этом случае действуйте так, будто дети есть.

Что делать. Впишите заверение в текст договора и сохраните его вместе с остальными документами.

Р1.9 Соберите досье по сделке, в которое входят документы об оплате и об источнике денег, проверки, переписка и сведения о цене.

Через два-четыре года спор решает именно папка с документами о проверке, цене и оплате. Без неё доказать, что Вы проверяли квартиру и платили реальные деньги, нечем. Это единственный инструмент, который работает против исходного предположения суда о том, что покупатель всё знал. Суды в последние годы оценивают всё поведение покупателя, а не только разницу между ценой договора и рыночной.

Что делать. Соберите досье до подписания договора, в него войдут выписки, оценка, объявления, переписка, документы об оплате и об источнике денег.

Р1.10 Переоформите лицевые счета, вселитесь и начните платить за квартиру.

Если после сделки Вы не переоформили счета, не въехали и не платили за квартиру, в споре это могут привести как довод, что покупка была формальной. На само право собственности это не влияет, однако влияет на то, как суд оценит Ваше поведение.

Что делать. В течение месяца переоформите договоры с поставщиками коммунальных услуг и вселитесь. Храните квитанции и договоры весь срок владения.

Р1.11 С первого дня храните договор, банковские подтверждения оплаты, акт передачи с показаниями счётчиков, фотографии и документы о ремонте на Ваше имя.

Если сделку развернут, Вам вернут уплаченную цену, однако подтверждать её придётся доказательством передачи денег. Расписка продавца считается слабым доказательством, надёжно работает банковское подтверждение перевода. Стоимость ремонта взыскивают отдельным требованием, и без договоров с подрядчиками, смет, актов и чеков компенсировать её нечем. Те же документы уменьшат налог при будущей продаже.

Что делать. Сложите эти документы в одну папку и пополняйте её документами о ремонте всё время, пока владеете квартирой.

П2 Если спор всё-таки начнётся

Это не риски объекта и не действия до сделки. Раздел пригодится, если спор уже начался, в нём сказано, кто и что вправе требовать и какие сроки важно не пропустить.

Р2.1 Идёт спор о квартире, а требование к продавцу Вы не заявили

Не рассчитывайте, что суд сам решит вопрос о деньгах. Если квартиру забирает не продавец, а посторонний человек, деньги взыскивают только по Вашему требованию к продавцу, и продавца нужно привлечь в это дело.

Важно выбрать основание требования. Если недействительным признали Ваш договор с продавцом, деньги возвращают как последствие недействительности сделки. Если квартиру забирает прежний хозяин, банк или другой претендент, требование опирается на договор. Это выгоднее, поскольку сверх цены можно требовать возмещения подорожания жилья и судебных расходов.

Что делать. Получив любой иск о квартире, сразу заявляйте денежное требование к продавцу в том же деле и не смешивайте два основания.

Правовая опора

- П. 2 ст. 167 ГК РФ (двусторонняя реституция).
- П. 4 ст. 166 ГК РФ (суд по своей инициативе применяет последствия только ничтожной сделки).
- П. 80 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.
- Подп. 1 и 3 ст. 1103 ГК РФ.
- Ст. 461 ГК РФ (ответственность продавца при изъятии товара у покупателя).
- П. 83 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.
- П. 43 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010.

Р2.2 Можно ли удержать квартиру до возврата денег

Если сделку развернут, удержать квартиру до возврата денег не получится, её возвращают раньше, чем платят Вам.

В банкротстве продавца квартира сначала возвращается в имущество должника, и только после этого у Вас появляется право требовать деньги. Если цена была занижена и до банкротства прошло меньше года, добросовестность квартиру не сохранит. В остальных случаях сделку отменят, только если докажут, что Вы знали или должны были знать о долгах продавца. Деньги Вы требуете после возврата квартиры, в очереди с другими кредиторами.

Если квартиру возвращают из-за расторжения договора, а не из-за его недействительности, Ваше денежное требование обеспечивается залогом этой же квартиры. Вне банкротства вопрос об удержании остаётся спорным, единой практики нет, и мы исходим из неблагоприятного варианта.

Что делать. Защищайтесь до сделки способом расчётов и обеспечением в договоре. Вложения в квартиру фиксируйте с первого дня и требуйте их возмещения в том же деле.

Правовая опора

- Пп. 1–3 ст. 61.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ.
- П. 2 ст. 167, подп. 2 п. 3 ст. 307.1, пп. 2 и 3 ст. 328, ст. 1103, ст. 359–360 ГК РФ.
- П. 13 Обзора судебной практики ВС РФ № 4 (2021), утв. Президиумом ВС РФ 16.02.2022, и Определение СКЭС ВС РФ от 22.07.2021 № 307-ЭС21-5824.
- П. 25 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2020), утв. Президиумом ВС РФ 10.06.2020.

Р2.3 Продавец требует отменить сделку, ссылаясь на ошибку в цене или условиях

Закон позволяет ответчику согласиться на условия, из которых исходила ошибившаяся сторона, и тогда суд оставляет сделку в силе. Например, Вы соглашаетесь доплатить до цены, о которой говорит продавец, и квартира остаётся у Вас. Возражения продавца против такого решения ему не помогут.

Этот способ работает только в споре о заблуждении. Если продавец не понимал, что делает, или речь идёт об обмане, он не действует. Практики высших судов по сделкам с жильём здесь нет, поэтому надёжным выходом мы его не называем.

Что делать. Сразу после претензии письменно предложите продавцу изменить условия и сохраните подтверждение отправки. В суде заявите это возражение и без промедления обсудите ситуацию с юристом.

Правовая опора

- П. 4 ст. 178 ГК РФ.
- Абз. 4 п. 2 и п. 5 ст. 166 ГК РФ.

Р2.4 Иск к продавцу по договору, если квартиру изымут

Если квартиру заберут по причине, возникшей до сделки, у Вас есть отдельное денежное требование к продавцу. Уплаченную сумму он возвращает всегда, даже если сам не знал о проблеме, и падение цен на жильё Вам при этом не вредит.

Подорожание жилья, ремонт, переезд и судебные расходы остаются спорной зоной. По одному подходу продавец-гражданин освобождается от их возмещения, если докажет, что не знал о причинах изъятия, по другому он отвечает независимо от этого. Единого подхода у судов нет, и мы исходим из худшего для Вас варианта.

Что делать. Впишите в договор формулу возмещения (уплаченная цена плюс разница до рыночной на день решения об изъятии) и неустойку за изъятие. Срок на иск к продавцу составляет три года и исчисляется не с даты покупки, а со дня вступления в силу решения об изъятии.

Правовая опора

- Ст. 460, 461 ГК РФ.
- Ст. 15, п. 2 и 3 ст. 393, ст. 393.1 ГК РФ.
- Ст. 524 ГК РФ (по аналогии).
- П. 4 ст. 453 ГК РФ.
- Ст. 303 ГК РФ.
- Ст. 404 ГК РФ.
- П. 1–3 ст. 401 ГК РФ.
- Подп. 1 и 3 ст. 1103 ГК РФ.
- П. 83 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.
- П. 40 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2023 № 23.
- П. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54.
- П. 2 ст. 196 ГК РФ (предельный десятилетний срок давности).

Р2.5 Квартиры у Вас уже нет

Если Вы перепродали квартиру или лишились владения по другой причине, истребовать её у Вас через суд нельзя, такой иск не удовлетворят. При этом денежный риск остаётся, поскольку прежний хозяин может потребовать возмещения потерь, и перепродажа от этого не спасает. В юридической науке спорят, относится ли отсутствие владения к самому иску или к возражениям против него, поэтому безусловным доводом мы его не считаем.

Что делать. Запишите точную дату и основание, по которому квартира выбыла из Вашего владения, и сохраните подтверждающие документы.

Правовая опора

- Ст. 301 ГК РФ.
- П. 32 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010.
- Ст. 15 и ст. 1064 ГК РФ.

Р2.6 При иске о квартире привлеките продавца к делу

Если к Вам предъявят иск о квартире, сразу заявите суду ходатайство о привлечении продавца к участию в деле и письменно сообщите ему об иске, указав суд, номер дела и суть требований. Если продавца не привлечь, он может освободиться от ответственности перед Вами, доказав, что своим участием не допустил бы изъятия. Если квартиру перепродавали, сообщите об иске и всем предыдущим продавцам.

Что делать. Не рассчитывайте, что суд привлечёт продавца сам. Одновременно заявите к нему требование о возврате уплаченного. Такие заявления лучше готовить с юристом.

Правовая опора

- Ст. 462 ГК РФ.
- Ст. 43 и ч. 2 ст. 61 ГПК РФ.
- Абз. 5 п. 10 Постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43.
- Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 01.08.2017 № 4-КГ17-32.

ПЗ Общие правила безопасной сделки

Эти правила верны для любой сделки с квартирой. Их выводы уже учтены в порядке действий и чек-листе.

РЗ.1 Возврат денег зависит от трёх условий

Вопрос о том, вернут ли деньги, если сделку развернут, распадается на три. Есть ли право требовать, в какой очереди оно исполняется и есть ли что взять с продавца.

Право требовать уплаченную цену есть почти всегда, даже если продавец ни в чём не виноват. Если продавец банкротится, квартира вернётся в его имущество сразу, а Ваши деньги станут требованием в общей очереди кредиторов. В таких процедурах кредиторам возвращают единицы процентов, а с человека без имущества взыскать нечего. Поэтому в расчётах мы исходим из уплаченной цены, подтверждённой документами, а подорожание квартиры и ремонт называем возможными, но не обязательными добавками.

Что делать. Закрывайте этот риск до сделки способом расчётов, полной ценой в договоре, заверениями с неустойкой и обеспечением. Храните платёжные документы и документы о вложениях в квартиру.

Правовая опора

- П. 2 ст. 167, п. 4 ст. 453, ст. 461, ст. 393.1, п. 3 ст. 393, ст. 401, ст. 404, ст. 1103 ГК РФ.
- П. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54.
- Пп. 1–3 ст. 61.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ.
- П. 25 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2020), утв. Президиумом ВС РФ 10.06.2020.

РЗ.2 Время между подачей документов и регистрацией

Право собственности возникает с момента внесения записи в реестр, поданное заявление само по себе его не даёт. В этот промежуток может случиться то, что проверка поймала бы раньше, например дело о банкротстве продавца, арест, запрет на сделки или смерть продавца. Если регистрацию приостановят, промежуток растянется на месяцы. Убрать его полностью нельзя, и никакая проверка его не закрывает.

Что делать. Подавайте документы сразу после подписания, лучше электронно через нотариуса или банк, и повторите проверку продавца в день подачи. Деньги по расписке о приёме документов не передавайте, они должны уходить продавцу только после появления записи о Вашем праве.

Правовая опора

- П. 2 ст. 8.1 и п. 2 ст. 223 ГК РФ.
- Ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (7 рабочих дней при подаче в орган регистрации прав, 9 через МФЦ).
- Ч. 1 ст. 29 того же закона.
- Ст. 26 (приостановление, по общему правилу до трёх месяцев) и ст. 27 (отказ) того же закона.

РЗ.3 Глубина проверки истории квартиры

Безопасной глубины проверки закон не устанавливает. Мы смотрим историю квартиры на три года назад и отдельно разбираем все звенья с признаками риска. Трёхлетний срок защищает только от исков государства или муниципалитета и только по жилью. Против иска гражданина он не помогает, поскольку срок давности считают с того дня, когда человек узнал о нарушении. Поэтому проверку мы ведём до того звена, где квартира могла выбыть от хозяина без его участия.

Что делать. Закажите выписку о переходе прав и попросите у продавца все договоры по цепочке владельцев.

Правовая опора

- П. 4 ст. 302, п. 2 ст. 196, ст. 200 ГК РФ.
- П. 1 ст. 4 ГК РФ и ст. 2 Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ.
- Обзор судебной практики, утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014.
- П. 1 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2026).
- П. 2 ст. 196 ГК РФ в ред. Федеральных законов от 02.11.2013 № 302-ФЗ и от 10.06.2026 № 167-ФЗ.
- Ст. 196 ГК РФ в ред. Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ.

Р3.4 Удержать квартиру и вернуть деньги требуют разной осмотрительности

В споре с прежним хозяином или банком от покупателя ждут высокой осмотрительности, и упущения стоят квартиры. В споре с продавцом о деньгах требования мягче, продавец освобождается, только если Вы точно знали о проблеме. То, что сведения были в реестре, а Вы их не увидели, не освобождает продавца от возврата денег. Единой практики по сделкам граждан с жильём нет, поэтому вывод здесь вероятный, а не гарантированный.

Что делать. Сохраняйте выписки с датами и письменно фиксируйте, что продавец рассказал и о чём умолчал.

Правовая опора

- Ст. 302 ГК РФ.
- Абз. 2 п. 1 ст. 460 и п. 1 ст. 461 ГК РФ.
- Ст. 303 ГК РФ.
- П. 4 ст. 1 ГК РФ.
- Ст. 431.2 ГК РФ и п. 35 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49.
- Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 25.01.2022 № 49-КГ21-41-К6.
- Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 23.11.2021 № 16-КГ21-27-К4.
- П. 1 Обзора судебной практики по делам о защите прав потребителей, утв. Президиумом ВС РФ 19.10.2022.

Р3.5 Выписка показывает только то, что записано в реестре

Выписка не доказывает, что у квартиры нет проблем, она показывает, чего в реестре не записано. Поэтому мы пишем «по данным реестра не выявлено» и отдельно перечисляем непроверяемое. К нему относятся условия уже записанных обременений, права, которые возникают без записи, публичные ограничения, подлинность документов-оснований и другие договоры по этой же квартире. Давность записи её окончательной не делает.

Запись в реестре и реальное положение с залогом могут расходиться. Обычно залог возникает с момента записи, однако бывает, что запись осталась, хотя долг давно погашен. В выписке прочитайте два раздела, об ограничениях и о заявленных правах. Если продавец получил квартиру в рассрочку, на заёмные деньги или по договору ренты, залог мог возникнуть в силу закона.

Что делать. Получите содержание обременений через реестровое дело по доверенности продавца и попросите у него документы о том, чем закончились прежние долги.

Правовая опора

- П. 1, 2, 6 ст. 8.1 ГК РФ.
- Ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- П. 1 ст. 167 и ст. 218 ГК РФ.
- Подп. 1 п. 1 ст. 339.1 ГК РФ.
- Ст. 334.1 ГК РФ.
- П. 1 ст. 352 ГК РФ.
- П. 1 ст. 353 ГК РФ.
- Ст. 11, 19, 20 и 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Р3.6 Налог при будущей продаже и вычет

Если Вы продадите квартиру раньше минимального срока владения, с дохода придётся заплатить налог. Срок считают с момента, когда Вы стали собственником, а его длина зависит от основания покупки и от того, единственное ли это жильё. Налог берут не со всей цены, его уменьшают на подтверждённые расходы на покупку, если сохранились договор и платёжные документы. При покупке жилья возможен имущественный вычет, в том числе по процентам по кредиту. Заниженная цена в договоре уменьшит подтверждённые расходы и увеличит налог при перепродаже.

Это справка, а не налоговая консультация.

Что делать. Храните договор и платёжные документы с первого дня. Сроки, суммы и порядок вычета уточните у налогового специалиста.

Правовая опора

- Подп. 3 и 4 п. 1 ст. 220 НК РФ.
- Абз. 5 п. 17.1 ст. 217 НК РФ.
- Ст. 217.1 НК РФ (минимальный срок владения три года по п. 3, пять лет по п. 4).
- Постановление КС РФ от 22.04.2026 № 26-П.

П4 Границы проверки

По этим рискам проверка открывает часть картины. В таблице сказано, что можно сделать и что останется невидимым даже после этого.

Риск	Что сделать	Что останется
Залог, ипотека, аресты	Закажите свежую выписку прямо перед сделкой и ещё раз перед подачей документов.	Выписка показывает записи на дату запроса. Залог, возникший по закону без записи, и запись, внесённая на следующий день после запроса, в ней не видны, поэтому вывода «обременений нет» мы не делаем.
Ошибки реестра и двойные продажи	Возьмите у продавца доверенность на получение реестрового дела, содержание обременений и документы-основания видны только в нём.	Вывод по выписке звучит как «по данным реестра не выявлено», а перечень непроверяемого мы приводим отдельно.
Публичные ограничения и зоны	Для участков мы заказываем сведения реестра границ отдельным запросом, в них видны охранные и водоохранные зоны и право прохода.	Зона, которая установлена, но не внесена в реестр, действует всё равно, поэтому фразу об отсутствии ограничений по этой теме мы не пишем.
Время до регистрации права	Подавайте документы сразу после подписания и привяжите передачу денег к появлению записи о праве.	Арест, заявление о банкротстве или чужая сделка в эти дни не видны ни одной проверке, сделанной накануне.
Налоги	Сохраните договор, платёжные документы и акт, ими подтверждаются расходы на покупку при будущей продаже.	Как посчитают налог в Вашем случае, зависит от обстоятельств и правил на день продажи.
Возврат денег от продавца	Проверьте продавца по реестру банкротств, картотеке арбитражных дел, базе приставов и налоговым взысканиям.	Право требовать возврата и фактическое получение денег не одно и то же, поэтому на возврат денег как на защиту рассчитывать нельзя.

Источники сведений. Справочные сведения ЕГРН по запросу в Росреестр на 15 октября 2026 года, сведения о доме, региональная программа капитального ремонта, перечень домов программы реновации.

Отчёт сформирован программными средствами «Маяка» по сведениям, полученным на дату проверки. Он не содержит вывода об отсутствии рисков и перечисляет обстоятельства, которые остались непроверенными. Отчёт носит информационный характер, не является юридическим заключением, экспертизой или советом совершить сделку, решение о сделке принимает заказчик. Персональные данные собственников в отчёт не включаются. ИП Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201.

Образец отчёта. Адрес, кадастровый номер, номер запроса, даты и суммы вымышлены. Версия правил v22.