



Отчёт о проверке объекта и продавца

Объект и продавец в одном отчёте · охватывает 100% проверяемых рисков · 307 правил

Объект	г. Приморск, ул. Маячная, д. 12, кв. 47
Кадастровый номер	47:20:0101005:1842
Площадь	58,4 м², 3 этаж, 9-этажный дом 1998 года
Заказчик	покупатель, физическое лицо
Продавец	Коршунов Андрей Петрович, 1974 г. р.

Сделка возможна с условиями

Один критичный пункт и пять замечаний. Два условия закрываются документально до аванса

1

критичный пункт — устранить до аванса

5

требуют внимания и торга

301

правило без замечаний

≈ 420 000 ₽

обоснование для торга по нашим находкам

Продавец

Не выделены доли детям после использования материнского капитала

КРИТИЧНО

Средства материнского капитала направлены на погашение ипотеки в 2019 году, доли детям не оформлены. Такую сделку оспаривают органы опеки и сами дети по достижении совершеннолетия.

Что делать: Продавец выделяет доли и получает разрешение органа опеки до подписания договора.

Основание: ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, ст. 168 ГК РФ

Два исполнительных производства на 214 800 ₽

ВНИМАНИЕ

Признаков банкротства нет, но при росте долга появляется риск обращения взыскания и оспаривания сделки финансовым управляющим.

Что делать: Раскрытие аккредитива только после регистрации перехода права, повторная проверка в день сделки.

Основание: ст. 61.2 Федерального закона № 127-ФЗ

Квартира приобретена в браке, согласие супруга не представлено

ВНИМАНИЕ

Брак зарегистрирован в 2016 году, квартира куплена в 2019-м. Без нотариального согласия супруга вправе оспорить сделку в течение года.

Что делать: Нотариальное согласие супруги — обязательное условие подписания.

Основание: ст. 35 СК РФ

Объект

Перепланировка: объединён санузел, перенесена кухонная зона

ВНИМАНИЕ

План БТИ от 2014 года не совпадает с фактом. Узаконивание — 60–90 дней и около 180 000 ₽.

Что делать: Торг на стоимость узаконивания либо обязательство продавца привести планировку в соответствие.

Основание: ст. 26, 29 ЖК РФ

Долг по взносам на капитальный ремонт — 41 300 ₽

ВНИМАНИЕ

Задолженность переходит к новому собственнику вместе с квартирой.

Что делать: Зачесть сумму в цену либо получить справку о погашении перед сделкой.

Основание: ч. 3 ст. 158 ЖК РФ

Право на долю 1/4 получено по наследству менее трёх лет назад

ВНИМАНИЕ

Сохраняется вероятность появления наследников, не принявших наследство в срок.

Что делать: Справка нотариуса о круге наследников, титульное страхование на первые три года.

Основание: ст. 1155 ГК РФ

Обременения, аресты и запреты на регистрацию не установлены

ЧИСТО

Выписка ЕГРН от 11.09.2026, данные ФССП и реестра уведомлений о залоге движимого имущества — чисто.

Сквозные риски

Совпадение: доли детям и наследственная доля затрагивают один и тот же объект

ВНИМАНИЕ

Квартира одновременно обременена неисполненным обязательством по материнскому капиталу и наследственной долей со сроком менее трёх лет. По отдельности каждый пункт управляем, вместе они увеличивают вероятность спора о праве после регистрации.

Что делать: Титульное страхование на первые три года владения и расчёты через аккредитив с раскрытием после регистрации.

Вывод юриста

Покупать можно, но только после выделения долей детям и получения нотариального согласия супруги. Оба условия проверяемы документально — мы контролируем их до внесения аванса.

Найденные замечания дают основание для торга примерно на 420 000 ₽: узаконивание перепланировки, долг по капитальному ремонту и риски, которые покрываются титульным страхованием.

Если продавец отказывается устранять критичный пункт, наша рекомендация — искать другой объект. Схема расчётов: аккредитив с раскрытием после регистрации перехода права.

Пункты без замечаний

- ✓ Банкротство продавца: в реестре не значится
- ✓ Дееспособность: ограничений не зарегистрировано
- ✓ Площадь и назначение: совпадают с ЕГРН
- ✓ Аварийность дома: в перечне не значится
- ✓ Зарегистрированные лица: снятие с учёта подтверждено
- ✓ Задолженность по ЖКУ: отсутствует
- ✓ Самовольная постройка: признаков нет
- ✓ Охранные зоны: объект не затронут
- ✓ Договоры найма: не зарегистрированы
- ✓ Рента и пожизненное содержание: не зарегистрированы
- ✓ Доверенность: сделка совершается лично
- ✓ Судебные споры по объекту: не выявлены

Образец отчёта. Адрес, имена, даты и суммы вымышлены; совпадения случайны. Структура отчёта, формулировки и система сигналов «чисто / внимание / критично» — те же, что в работе. Отчёт подготовлен ИП Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением по смыслу статьи 2 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации».