

ДОСЬЕ

Добросовестного приобретателя

Датированный пакет доказательств должной осмотрительности на дату сделки

Покупатель	И. И. Петров
Объект	кв. 41, 77:01:0004012:1234, Москва
Составлено на дату	14 июля 2026
Проверок в пакете	14 · по 12 государственным реестрам и документам
Номер досье	DEMO-DOSIE-2026-0142

Метка времени зафиксирована независимо

SHA-256 · d3f5...5b7c · 14.07.2026 21:03 MSK · проверка по QR на последней странице

Демонстрационный образец по вымышленному объекту: покупатель, адрес, кадастровый номер, даты и номер досье условные, совпадения случайны. Состав проверок, формулировки и оговорки — те же, что в досье реальным заказчикам.

СОСТАВ ДОСЬЕ

14 проверок

Каждая проверка — отдельная страница пакета: источник, дата запроса, результат. Пункт «не применимо» стоит там, где проверять нечего, и рядом сказано почему.

1.	ЕГРН: обременения, аресты, правопритязания	ПРОВЕРЕНО	стр. 3
2.	ЕГРН: история переходов прав	ТРЕБУЕТ ВНИМАНИЯ	стр. 4
3.	ФССП: исполнительные производства	ПРОВЕРЕНО	стр. 5
4.	ЕФРСБ: банкротство (судебное и внесудебное)	ПРОВЕРЕНО	стр. 6
5.	Арбитражные суды (kad.arbitr)	ПРОВЕРЕНО	стр. 7
6.	Суды общей юрисдикции	ПРОВЕРЕНО	стр. 8
7.	Росфинмониторинг: перечни	ПРОВЕРЕНО	стр. 9
8.	МВД: действительность паспорта	ПРОВЕРЕНО	стр. 10
9.	ФНП: реестр наследственных дел	ПРОВЕРЕНО	стр. 11
10.	ФНП: реестр доверенностей	НЕ ПРИМЕНИМО	стр. 12
11.	Согласие супруга	ПО ДОКУМЕНТАМ	стр. 13
12.	Опека: несовершеннолетние, материнский капитал	ПРОВЕРЕНО	стр. 14
13.	Рыночность цены (аналоги)	ПРОВЕРЕНО	стр. 15
14.	Заключение специалиста	ПРОВЕРЕНО	стр. 16

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 1

ЕГРН: обременения, аресты, правопритязания

Источник: rosreestr.gov.ru · live-запрос · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

На 14.07.2026 обременений, арестов и правопритязаний не зарегистрировано

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Запрос выполнен в день составления досье. Раздел ЕГРН о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах — пуст. Проверять повторно в день подписания договора: запись может появиться за сутки.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

rosreestr.gov.ru

На 14.07.2026 обременений, арестов и правопритязаний не зарегистрировано

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 2

ЕГРН: история переходов прав

Источник: Сведения ЕГРН о переходах права · запрос от 14 июля 2026

ТРЕБУЕТ ВНИМАНИЯ

Получены все записи с 2015 года — 3 перехода. Есть на что обратить внимание

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Разбор — на отдельной странице пакета. Кратко: дарение 2021 года, родство сторон по обезличенным сведениям не подтверждается, и продажа через два года после него.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

Сведения ЕГРН о переходах права

Получены все записи с 2015 года — 3 перехода. Есть на что обратить внимание

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 3

ФССП: исполнительные производства

Источник: fssp.gov.ru/iss/ip · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

На 14.07.2026 активных производств не найдено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Поиск по ФИО и дате рождения продавца. Закрытых производств также не найдено. Однофамильцы отсеяны по дате рождения.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

fssp.gov.ru/iss/ip

На 14.07.2026 активных производств не найдено

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 4

ЕФРСБ: банкротство (судебное и внесудебное)

Источник: fedresurs.ru/bankrupts · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Записей о банкротстве не найдено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Проверены и сообщения о судебном банкротстве, и реестр внесудебных процедур через МФЦ. Заявлений о признании банкротом на дату проверки нет.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

fedresurs.ru/bankrupts

Записей о банкротстве не найдено

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 5

Арбитражные суды (kad.arbitr)

Источник: kad.arbitr.ru · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Продавец не фигурирует в делах за последние 3 года

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Ни в качестве ответчика, ни в качестве должника. Трёхлетняя глубина выбрана по периоду оспаривания подозрительных сделок (п. 2 ст. 61.2 ФЗ-127).

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

kad.arbitr.ru

Продавец не фигурирует в делах за последние 3 года

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 6

Суды общей юрисдикции

Источник: ГАС «Правосудие» · sudrf.ru · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Дел с участием продавца не найдено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Поиск по картотекам судов по месту регистрации и по месту нахождения объекта. Полнотекстового поиска по решениям СОЮ в стране нет ни у кого — проверка идёт по карточкам дел, и это её граница.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

ГАС «Правосудие»

Дел с участием продавца не найдено

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 7

Росфинмониторинг: перечни

Источник: fedsfm.ru · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

В перечнях причастных к экстремизму и терроризму не значится

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Проверка нужна не «для галочки»: включение контрагента в перечень блокирует расчёты через банк и останавливает сделку на этапе оплаты.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

fedsfm.ru

В перечнях причастных к экстремизму и терроризму не значится

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 8

МВД: действительность паспорта

Источник: сервисы.гувм.мвд.рф · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Паспорт действителен на 14.07.2026

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Серия и номер проверены в списке недействительных паспортов. Проверка подтверждает только действительность документа, но не то, что предъявивший его — его владелец: это задача визуальной сверки при подписании.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

сервисы.гувм.мвд.рф

Паспорт действителен на 14.07.2026

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 9

ФНП: реестр наследственных дел

Источник: notariat.ru/ru-ru/help/probate-cases · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Открытых наследственных дел в отношении прежних правообладателей не найдено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Проверка по основанию права. Реестр отвечает на вопрос «открыто ли дело», но не показывает круг наследников — это по-прежнему зона вопросов продавцу.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

notariat.ru/ru-ru/help/probate-cases

Открытых наследственных дел в отношении прежних правообладателей не найдено

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 10

ФНП: реестр доверенностей

Источник: reestr-dover.ru · запрос от 14 июля 2026

НЕ ПРИМЕНИМО

Не применимо к этой сделке

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Продавец действует лично, представитель по доверенности в сделке не участвует — проверять нечего. Если на подписании появится представитель, проверку нужно провести до расчётов: реестровый номер доверенности сверяется бесплатно и за минуту.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

reestr-dover.ru

Не применимо к этой сделке

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 11

Согласие супруга

Источник: Документы заказчика · паспорт продавца · запрос от 14 июля 2026

по документам

Нотариальное согласие супруга получено и приложено к пакету

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Согласие есть в документах, реестровый номер сверен. Открытого реестра согласий не существует, поэтому подлинность подтверждается только у нотариуса, его удостоверившего. Оригинал согласия оставить себе вместе с экземпляром договора: доказывать его наличие в споре придётся покупателю.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО**Документы заказчика**

Нотариальное согласие супруга получено и приложено к пакету

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 12

Опека: несовершеннолетние, материнский капитал

Источник: Документы заказчика · справка СФР · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Средства материнского капитала на объект не использовались

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Подтверждено справкой СФР, приложенной к пакету. Несовершеннолетних собственников по ЕГРН нет, зарегистрированных детей по справке о зарегистрированных — нет. Это снимает самый частый сценарий изъятия квартиры у покупателя.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

Документы заказчика

Средства материнского капитала на объект не использовались

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 13

Рыночность цены (аналоги)

Источник: ЦИАН, Авито · срез на 14.07.2026 · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО
Цена в рыночном диапазоне, признаков занижения нет

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ
Разбор — на отдельной странице пакета. Занижение цены суд трактует против покупателя: это признак осведомлённости о пороке сделки и основание для оспаривания при банкротстве продавца.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

ЦИАН, АВИТО

Цена в рыночном диапазоне, признаков занижения нет

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО № 14

Заключение специалиста

Источник: aichek · Фионов А. И. · запрос от 14 июля 2026

ПРОВЕРЕНО

Уровень осмотрительности — разумный; стоп-факторов не выявлено

ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ

Заключение и обязательные оговорки — на отдельной странице пакета.

ДАТИРОВАННОЕ ДОКАЗАТЕЛЬСТВО

aichek

Уровень осмотрительности — разумный; стоп-факторов не выявлено

ЗАФИКСИРОВАНО 14.07.2026 21:03 MSK

В досье по реальной сделке на этом месте — снимок страницы реестра со штампом даты и адреса источника, а его контрольная сумма входит в манифест пакета. В образце снимка нет намеренно: показывать снимки чужих реестров в демонстрационном файле нельзя.

ОБЪЕКТ

История переходов права

Сведения ЕГРН о переходах права получены 14.07.2026. ФИО прежних правообладателей в них не предоставляются (ФЗ-266) — поэтому родство сторон дарения по этим данным проверить нельзя, и это отдельный вопрос продавцу, а не пробел проверки.

ДАТА	ОСНОВАНИЕ	ЧТО ВИДИМ МЫ
17 апреля 2015	Купля-продажа	Первое звено в сведениях реестра. Замечаний нет.
3 июня 2021	Дарение КРАСНЫЙ ФЛАГ	Родство дарителя и одаряемого по обезличенным сведениям не подтверждается и не опровергается. Дарение между лицами без родства — типовой признак притворной сделки (п. 2 ст. 170 ГК). Запрошены договор дарения и документы о родстве.
11 сентября 2023	Купля-продажа ВОПРОС ПРОДАВЦУ	Текущий собственник — он же продавец, владеет объектом около трёх лет. Срок владения замечаний не вызывает; внимание — на близость к предыдущему дарению: продажа через два года после безвозмездной сделки.

ВЫВОД ПО ЦЕПОЧКЕ

Две смены собственника за два года (2021–2023) при дарении в середине цепочки — повод получить у продавца основания обоих переходов до внесения аванса. Само по себе это не порок: наследник мог подарить квартиру родственнику, а тот продать. Но отличить это от «очистки» объекта цепочкой сделок по датам нельзя — только по документам.

ОБЪЕКТ

Рыночность цены

Сверка заявленной цены с аналогами на дату сделки. Проверка обязательна не для торга:
существенное занижение цены суд трактует против покупателя как признак осведомлённости о пороке сделки (п. 1 ст. 61.2 ФЗ-127).

Заявленная цена	14 200 000 $\square$ (327 500 $\square$ /м²)
ЦИАН · 41 аналог	мин 296 000 · медиана 331 000 · макс 402 000 $\square$ /м²
Авито · 28 аналогов	мин 290 000 · медиана 326 000 · макс 388 000 $\square$ /м²
Итоговый ориентир	328 500 $\square$ /м²

ВЫВОД

Цена практически на медиане рынка — отклонение менее процента. Признака существенного отличия от рыночных условий по смыслу п. 1 ст. 61.2 ФЗ-127 нет: практика считает существенным разрыв в разы, а не проценты. Для покупателя это довод в пользу добросовестности, и он зафиксирован датой.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Уровень осмотрительности покупателя

На 14 июля 2026 года проведено 14 проверок по 12 государственным реестрам и по документам, предоставленным заказчиком. Критических стоп-факторов по продавцу не выявлено: банкротства, исполнительных производств, судебных споров и недействительного паспорта нет, согласие супруга получено, материнский капитал на объект не использовался. По объекту обременений и арестов не зарегистрировано, цена находится в рыночном диапазоне. Требуется внимания история переходов права: дарение 2021 года, родство сторон которого по обезличенным сведениям не подтверждается, и продажа через два года после него — по этому звену продавцу направлены вопросы, они приложены к пакету. Покупатель проявил разумную осмотрительность и располагает датированными доказательствами каждой проверки.

Досье — доказательная база осмотрительности, а не гарантия статуса и не официальный документ с печатью государственного органа. Статус добросовестного приобретателя присваивает только суд (ст. 302 ГК РФ), и оценивает он всю совокупность обстоятельств сделки. Досье фиксирует, что именно и когда проверял покупатель, и подтверждает это независимой меткой времени — то есть отвечает на вопрос суда «а что вы сделали, чтобы убедиться?», но не отвечает за исход спора.

Досье подготовил: Фионов А. И., самозанятый (НПД). Квалификация и реквизиты — proverka-kvartiry.ru/o-nas

подлинность

Как проверить, что досье не собрано задним числом

При выпуске мы считаем цифровой отпечаток файла (SHA-256) и получаем на него независимую метку времени по стандарту RFC 3161.

Отпечаток и метка времени

SHA-256 · d3f5...5b7c

Метка времени · 14.07.2026 21:03 MSK

Страница проверки: proverka-kvartiry.ru/verify

В настоящем досье здесь стоит QR-код на страницу проверки: по ней видно, что документ существовал на указанную дату и с тех пор не менялся. Посмотреть, как выглядит запись проверки, можно и сейчас — proverka-kvartiry.ru/verify/?id=SAMPLE

Метка времени подтверждает существование файла на дату и его неизменность. Статус добросовестного приобретателя она не присваивает — его присваивает суд.