

Анализ истории переходов права

1-комнатная квартира, Москва, САО

34,1 м² · 4 перехода права с 2004 года · продавец владеет 8 месяцев

⚠ ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

История требует объяснений до внесения аванса. В цепочке 4 перехода права. Два из них — за последние 30 месяцев, и текущий собственник владеет объектом 8 месяцев. Найдены 2 значимые находки и 1 наблюдение.

Ключевая находка — короткое владение продавца: предыдущая сделка (декабрь 2025) попадает в трёхлетний период, в который её могут оспорить при банкротстве прежнего собственника. Это не запрет на покупку, но до аванса стоит получить документы по двум последним переходам.

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-HIST-2026-0001

Дата проверки 26 августа 2026

Тип проверки История переходов права (квартира)

Заказчик Демонстрация · вымышленный объект

Информационный характер. Отчёт — это АНАЛИЗ сведений ЕГРН о переходах права на дату проверки, а не выписка и не документ Росреестра. Не является юридическим заключением, экспертизой или рекомендацией к совершению сделки. Окончательное решение принимает заказчик. Демонстрационный образец по вымышленному объекту.

РЕЗЮМЕ

Что мы нашли и что делать

Главное в одной странице. Подробности — в разделах 1–5.

ВЫСОКИЙ РИСК

Продавец владеет 8 месяцев — предыдущая сделка внутри периода оспаривания при банкротстве

Продавец купил объект 09.12.2025, владеет 8 месяцев. Если прежний собственник обанкротится до декабря 2028, сделку могут признать подозрительной, а квартиру — истребовать у покупателя.

СРЕДНИЙ РИСК

Дарение в цепочке: родство сторон по обезличенным сведениям не проверяется

Переход 21.02.2024 — дарение. ФИО сторон в сведениях закрыты (ФЗ-266), родство не подтверждается и не опровергается. Дарение без родства — признак притворной сделки (п. 2 ст. 170 ГК).

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Наследственное звено 2015 года — срок вышел, но остаточный риск есть

Право 2015 года получено по наследству. 11 лет — срок давно за пределами типовых 3 лет, но суд вправе восстановить пропущенный наследником срок (ст. 1155 ГК).

РЕКОМЕНДАЦИЯ

До внесения аванса запросить у продавца договор купли-продажи от декабря 2025 и договор дарения от февраля 2024 с распиской о передаче денег по первому. Задать продавцу вопросы из раздела 5 письменно. Если продавец отказывается объяснить два перехода за 30 месяцев — это сам по себе ответ. При положительных ответах разумный следующий шаг — полная проверка объекта и продавца по реестрам: этот тариф продавца не проверяет.

ЧТО В ОТЧЁТЕ

- | | | |
|----|------------------------------------|------------|
| 1. | Что мы проверили | стр. 3 |
| 2. | Хронология переходов права | стр. 4 |
| 3. | Обнаруженные риски | стр. 5–7 |
| 4. | Что дополнительно запросить + шаги | стр. 8–9 |
| 5. | Вопросы продавцу | стр. 10 |
| | Что осталось за пределами проверки | стр. 11 |
| | Приложение: ключевые нормы | стр. 12–13 |

РАЗДЕЛ 1

Что мы проверили

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

- ✓ **Сведения ЕГРН о переходах права (все записи с 2004 г.)**
Получены на 26.08.2026. Все 4 перехода: даты регистрации, вид права, документы-основания
- ✓ **Сверка дат и оснований между собой**
Разрывов в цепочке нет — каждый следующий переход опирается на предыдущее зарегистрированное право
- ✓ **Сверка находок с базой судебной практики**
По каждому флагу — норма и позиция суда с реквизитами акта (см. раздел 2 и приложение)
- **ФИО правообладателей**
В сведениях о переходах не предоставляются (ФЗ-266 от 14.07.2022) — это норма, а не пробел. Поэтому родство сторон дарения проверяется только через документы продавца
- ✗ **Продавец по государственным реестрам**
НЕ входит в этот тариф — банкротство, приставы, суды, паспорт не проверялись (см. раздел 4)
- ✗ **Действующие обременения, аресты, правопритязания**
НЕ входит в этот тариф — нужна live-проверка ЕГРН на дату сделки (см. раздел 4)

РАЗДЕЛ 2

Хронология переходов права

Объект: 1-комнатная квартира 34,1 м², Москва, САО, кадастровый номер 77:09:0005012:3781. Сведения о переходах права получены 26 августа 2026 года и охватывают все записи с момента первичной регистрации. ФИО правообладателей в таких сведениях не предоставляются (ФЗ-266) — ниже показаны даты, виды права и документы-основания.

ДАТА	ОСНОВАНИЕ И ВИД ПРАВА	ЧТО ВИДИМ МЫ
12 марта 2004	Приватизация (договор передачи в собственность) Собственность, единоличная	Первичное право. На что смотреть: при приватизации мог быть отказ от участия — за отказавшимся сохраняется бессрочное право пользования, и оно не видно в ЕГРН. Проверяется справкой о зарегистрированных, а не историей переходов.
18 августа 2015	Наследство по закону (свидетельство о праве на наследство) Собственность, единоличная ВОПРОС ПРОДАВЦУ	Наследственное звено 11 лет назад. Срок давно вышел за типовые 3 года, но полностью риск не закрывает: суд вправе восстановить пропущенный срок принятия наследства (ст. 1155 ГК). См. Наблюдение 3.
21 февраля 2024	Дарение (договор дарения) Собственность, единоличная КРАСНЫЙ ФЛАГ	Дарение в цепочке. Родство сторон по имеющимся сведениям не подтверждается и не опровергается — ФИО закрыты. Дарение между лицами без родства — типовой признак притворной сделки (п. 2 ст. 170 ГК). См. Находку 2.
9 декабря 2025	Купля-продажа (договор купли-продажи) Собственность, единоличная КРАСНЫЙ ФЛАГ	Текущий собственник — он же продавец. Владение 8 месяцев на дату проверки. Сделка попадает в трёхлетний период, в который её могут оспорить при банкротстве прежнего собственника. См. Находку 1.

Вывод по цепочке

4 перехода за 22 года — само по себе немного. Значимо другое: два последних уложились в 22 месяца, а нынешнее владение — 8 месяцев. По схеме «очистки» проблемного объекта цепочкой сделок это классическая картина, но она же бывает и у совершенно обычных сделок: наследник получил квартиру, подарил родственнику, тот продал. Отличить одно от другого по датам нельзя — нужны документы по двум последним переходам. Именно их и стоит запросить до аванса.

РАЗДЕЛ 3

Обнаруженные риски

Подробный разбор каждой находки: что нашли, чем опасно, какие нормы применимы, что делать до подписания договора.

ВЫСОКИЙ РИСК

Продавец владеет 8 месяцев — предыдущая сделка внутри периода оспаривания при банкротстве

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Текущее право зарегистрировано 9 декабря 2025 года на основании договора купли-продажи. На дату проверки (26.08.2026) продавец владеет объектом 8 месяцев. Предыдущая сделка совершена менее года назад.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Сделку, совершённую в течение трёх лет до принятия судом заявления о банкротстве продавца, можно оспорить как подозрительную — если она была на условиях, существенно хуже рыночных, или причинила вред кредиторам (ст. 61.2 ФЗ-127). Для вас важно следствие: если сделку декабря 2025 признают недействительной, имущество возвращается в конкурсную массу, а к вам как к следующему приобретателю финансовый управляющий предъявит виндикационный иск. Защита в этом случае — только ваша добросовестность по ст. 302 ГК, и доказывать её придётся вам.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- П. 1 и 2 ст. 61.2 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» — подозрительная сделка: неравноценное встречное исполнение (1 год) либо вред кредиторам (3 года до принятия заявления)
- Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63, п. 16 (в редакции от 17.12.2024): если имущество уже перепродано, управляющий истребует его у КОНЕЧНОГО приобретателя виндикационным иском по ст. 301, 302 ГК — вне рамок дела о банкротстве. Конечный добросовестный приобретатель защищён, но защита работает через ст. 302 ГК, то есть через доказывание своей осмотрительности
- Ст. 302 ГК РФ — истребование имущества у добросовестного приобретателя

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить у продавца договор купли-продажи от 09.12.2025 и подтверждение расчётов по нему (расписка, платёжное поручение, выписка по счёту) — важна не только цена в договоре, но и доказательство, что деньги реально уплачены. Проверить прежнего собственника на банкротство перед сделкой: ЕФРСБ (fedresurs.ru) и картотека арбитражных дел, бесплатно. Расчёты по вашей сделке проводить через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права, а полную цену указывать в договоре — занижение суд трактует против покупателя.

СРЕДНИЙ РИСК

Дарение в цепочке: родство сторон по обезличенным сведениям не проверяется

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Переход права 21 февраля 2024 года зарегистрирован на основании договора дарения. ФИО дарителя и одаряемого в сведениях о переходах не предоставляются (ФЗ-266), поэтому по имеющимся данным нельзя ни подтвердить, ни опровергнуть родство сторон.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Дарение между лицами, не состоящими в родстве, — типовой способ прикрыть возмездную сделку: у дарения нет цены, поэтому нет и признака «неравноценного встречного исполнения», а преимущественные права и согласия обходятся проще. Притворная сделка ничтожна, и к ней применяются правила той сделки, которую стороны в действительности имели в виду (п. 2 ст. 170 ГК). Если дарение переквалифицируют в куплю-продажу, вместе с ним могут ожить и последствия, которых стороны избегали. Отдельно: дарение мог оспорить кредитор дарителя — безвозмездная сделка выводит имущество из-под взыскания.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- П. 2 ст. 170 ГК РФ — притворная сделка ничтожна; применяются правила сделки, которую стороны действительно имели в виду
- П. 1 ст. 170 ГК РФ — мнимая сделка, совершённая лишь для вида, ничтожна
- Ст. 572 ГК РФ — договор дарения: безвозмездность как существенный признак; наличие встречной передачи вещи или права лишает договор природы дарения
- ФЗ-266 от 14.07.2022 — сведения о правообладателях третьим лицам не предоставляются; проверить родство сторон можно только по документам, которые даёт сам продавец

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить у продавца договор дарения от 21.02.2024 и документы, подтверждающие родство дарителя и одаряемого (свидетельство о рождении, о браке). Если родства не было — попросить объяснить, почему сделка оформлена дарением: у объяснения может быть совершенно бытовая причина, но услышать её нужно до аванса, а не после. Отказ объяснять — существенный аргумент против сделки.

НИЗКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Наследственное звено 2015 года — срок вышел, но остаточный риск есть

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Переход права 18 августа 2015 года зарегистрирован на основании свидетельства о праве на наследство по закону. С этой даты прошло 11 лет.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Наследник, не знавший об открытии наследства, может обратиться в суд за восстановлением срока в течение шести месяцев с того дня, когда причины пропуска отпали (ст. 1155 ГК) — то есть теоретически и через много лет. Практика при этом на стороне покупателя: в деле, которое дошло до Верховного Суда, опоздавший наследник требовал квартиру у покупателя, и ВС отменил решения нижестоящих судов, отбিরавшие её, направив дело на новое рассмотрение — то есть окончательно спор разрешён не был, но подход обозначен: виндикация возможна только по иску собственника, а опоздавший наследник им ещё не стал. Отмечаем как наблюдение, а не как риск: 11 лет и отсутствие иных флагов в этом звене делают сценарий маловероятным.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- Ст. 1155 ГК РФ — принятие наследства по истечении установленного срока: суд может восстановить срок по заявлению наследника, не знавшего и не имевшего возможности знать об открытии наследства
- Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 04.06.2013 № 19-КГ13-4 — ВС отменил акты, отбিরавшие квартиру у покупателя, и направил дело на новое рассмотрение; виндикация по ст. 301–302 ГК возможна только по иску собственника, опоздавший наследник таковым ещё не является
- П. 42 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 — при невозможности возврата наследственного имущества в натуре наследнику причитается денежная компенсация его доли

ЧТО ДЕЛАТЬ

Отдельных действий не требует. Если продавец располагает свидетельством о праве на наследство 2015 года — попросить копию: она пригодится как доказательство вашей осмотрительности, если спор всё же возникнет.

РАЗДЕЛ 4

Что дополнительно запросить и пошаговый план

Конкретные документы — с указанием где получить, сколько стоит и зачем. Ниже — последовательность действий перед сделкой.

ДОКУМЕНТЫ К ЗАПРОСУ

Документ	Где получить	Зачем
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	1: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	2: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	3: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	4: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	5: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	6: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.
Справка о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.	7: Проверить, не было ли в истории переходов отказов от приватизации в 2004 году.

ПОШАГОВЫЙ ПЛАН ДО ПОДПИСАНИЯ

- 1 Запросить у продавца письменно (мессенджер или e-mail — так остаётся след) договоры по двум последним переходам: купля-продажа 09.12.2025 и дарение 21.02.2024.
- 2 Проверить прежнего собственника — продавца по сделке декабря 2025 — на банкротство: ЕФРСБ (fedresurs.ru) и kad.arbitr.ru. Бесплатно, занимает минуты. Если найдёте возбуждённое дело — дальше без юриста не идти.
- 3 Получить подтверждение расчётов по сделке декабря 2025. Договор без доказательства оплаты закрывает половину вопроса, а не весь.
- 4 Выяснить родство сторон дарения февраля 2024 — документами, а не на словах.
- 5 Заказать архивную справку о зарегистрированных (форма №9): отказ от приватизации 2004 года в истории переходов не виден.
- 6 Заказать полную проверку объекта и продавца перед авансом: этот тариф продавца по реестрам не проверял и текущие обременения не смотрел.
- 7 Взять свежие сведения ЕГРН в день подписания договора — не раньше.

ПРИМЕР ОБРАЗЦА ОТЧЁТА · proverka-kvartiry.ru

-
- 8** Расчёты проводить через аккредитив или счёт эскроу с раскрытием после регистрации перехода права. Полную цену указывать в договоре: занижение работает против покупателя и в банкротных спорах, и при имущественном вычете.
-

РАЗДЕЛ 5

Вопросы продавцу

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

ПО СДЕЛКЕ ДЕКАБРЯ 2025 (НАХОДКА 1)

- У кого вы купили квартиру в декабре 2025 года и как нашли этот объект?
- За какую сумму и как передавали деньги — наличными, переводом, через ячейку или аккредитив? Сохранилось ли подтверждение?
- Почему продаёте через восемь месяцев после покупки?
- Известно ли вам о финансовых трудностях, долгах или судебных спорах прежнего собственника?

ПО ДАРЕНИЮ ФЕВРАЛЯ 2024 (НАХОДКА 2)

- Кто и кому подарил квартиру в феврале 2024 года и в каком они родстве?
- Если родства нет — почему сделку оформили дарением, а не куплей-продажей?
- Сохранился ли экземпляр договора дарения и можно ли получить копию?

ПО ОБЪЕКТУ И ПРОЖИВАЮЩИМ

- Кто отказывался от участия в приватизации 2004 года? Есть ли такие лица?
- Кто зарегистрирован в квартире сейчас и кто был зарегистрирован ранее? Есть ли несовершеннолетние?
- Есть ли лица, сохраняющие право пользования: получатели ренты, отказополучатели по завещанию, бывшие члены семьи по решению суда?
- Готовы ли вы включить в договор заверения об отсутствии прав третьих лиц (ст. 431.2 ГК) с ответственностью за их недостоверность?

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.

Продавец по реестрам — не проверялся. Этот тариф анализирует историю ОБЪЕКТА. Банкротство, исполнительные производства, судебные дела, действительность паспорта, доверенности и дееспособность продавца в него не входят — а Находка 1 упирается именно в них. Это отдельная работа: проверка продавца или полная проверка.

Текущие обременения и аресты — не смотрели. История переходов показывает, как объект менял владельцев, но не показывает, что с ним сейчас. Ипотека, арест, запрет регистрационных действий и правопритязания проверяются live-запросом ЕГРН на дату сделки, и появиться они могут за сутки.

Скрытые права пользования. Отказавшиеся от приватизации, получатели ренты, отказополучатели по завещанию, лица с правом пользования по решению суда — в сведениях о переходах права их нет вообще. Проверяются архивной справкой о зарегистрированных, правоустанавливающими документами и вопросами продавцу.

Документы сделки. Проект договора купли-продажи, расписки, соглашение об авансе, акт приёма-передачи мы в этом тарифе не видели и не разбирали. Разбор договора — отдельный продукт.

Физическое состояние и перепланировки. Осмотр, техпаспорт, сверка планировки с БТИ, состояние дома и программа капремонта в этот тариф не входят. Несогласованная перепланировка переходит к новому собственнику вместе с обязанностью её узаконить или вернуть всё как было.

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.

П. 2 ст. 61.2 ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)». Подозрительная сделка

«Сделка, совершённая должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трёх лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате её совершения был причинён вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (осведомлённая сторона).»

Ст. 302 ГК РФ. Истребование имущества от добросовестного приобретателя

«Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путём помимо их воли.»

Ст. 170 ГК РФ. Недействительность мнимой и притворной сделок

«1. Мнимая сделка, то есть сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна. 2. Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учётом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.»

Ст. 1155 ГК РФ. Принятие наследства по истечении установленного срока

«По заявлению наследника, пропустившего срок, установленный для принятия наследства (статья 1154), суд может восстановить этот срок и признать наследника принявшим наследство, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства или пропустил этот срок по другим уважительным причинам и при условии, что наследник, пропустивший срок, установленный для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.»

Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63, п. 16 (ред. от 17.12.2024)

Если имущество, отчуждённое должником по недействительной сделке, было впоследствии перепродано, конкурсный (финансовый) управляющий истребует его у конечного приобретателя виндикационным иском по ст. 301, 302 ГК РФ — вне рамок дела о банкротстве. Конечный добросовестный приобретатель защищён: истребование возможно лишь при условиях, установленных ст. 302 ГК.

Ч. 24 ст. 62 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости»

«Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечёт ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Не допускается создание сайтов в сети "Интернет", а также распространение (предоставление) сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.» Поэтому мы отдаём анализ сведений, а не сами сведения: отчёт — не выписка и не заменяет её.

Теперь — история вашего объекта.

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, кадастровый номер, даты и номер отчёта условные, совпадения случайны. Флаги, нормы, судебная практика и формулировки — те же, что в отчётах реальным клиентам. Мы продаём анализ сведений ЕГРН о переходах права, а не выписку: перепродажа сведений ЕГРН запрещена ч. 24 ст. 62 ФЗ-218.