

Отчёт о проверке продавца недвижимости

Физическое лицо · проверка по 12 реестрам · сделка по доверенности
Заявленная цена объекта — 14 200 000 ₽

⚠ ЖЁЛТЫЙ УРОВЕНЬ РИСКА

Сделка возможна, но не в текущей конфигурации.
Обнаружены 3 проблемы (одна высокой и две средней значимости) и составлено 8 рекомендаций. Две из трёх находок устраняются документами, которые продавец может предоставить за 1-2 дня.

Ключевой риск — квартира приобретена в период брака, а нотариальное согласие супруги на продажу не предоставлено. До его получения аванс вносить не рекомендуем.

Чисто — стандартные меры

Возможна после устранения

Покупку не рекомендуем

РЕЕСТРОВ ПО ПРОДАВЦУ
12 государственных

ПУНКТОВ ПО МЕТОДИКЕ
51

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
база из 3 188 карточек

Номер отчёта	DEMO-SELLER-2026-0001
Дата проверки	1 августа 2026
Тип проверки	Проверка продавца (физическое лицо)
Заказчик	Демонстрация · вымышленное лицо

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. Демонстрационный образец по вымышленному лицу — любые совпадения случайны.

РЕЗЮМЕ

Что нашли по продавцу

Три находки и что с ними делать до внесения денег.

Продавец — Смирнов С. С., 1979 г. р. (вымышленные данные). Проверен по 12 реестрам: паспорт, банкротство (судебное и внесудебное), приставы, арбитраж, суды общей юрисдикции, ФНС, дисквалификация, иноагенты, розыск, наследственные дела, доверенности. Критических стоп-факторов не обнаружено: продавец не банкрот, не в розыске, активных взысканий нет.

Однако три обстоятельства требуют документов до внесения аванса. Главное из них — режим совместной собственности супругов: квартира куплена в браке, а согласия супруги на продажу нам не показали.

Находка	Значимость	Чем закрывается
Квартира куплена в браке, согласия супруги нет	Высокая	Нотариальное согласие или брачный договор
Закрытое исполнительное производство, март 2026	Средняя	Справка ФССП на дату сделки
Подписание планируется по доверенности	Средняя	Личное участие собственника

Рекомендация. До внесения аванса запросить нотариальное согласие супруги (либо брачный договор), справку ФССП об отсутствии задолженности и оригинал доверенности для проверки в реестре ФНП. Расчёты — только через аккредитив или счёт эскроу, на счёт собственника, а не представителя.

РАЗДЕЛ 1

Что мы проверили

Зелёная галочка — данные есть, круг — опционально, крест — данных нет.

- ✓ Паспорт — сервис недействительных МВД
Среди недействительных не значится
- ✓ Федресурс / ЕФРСБ — реестр банкротов
Ни судебного, ни внесудебного банкротства
- ФССП — исполнительные производства
Активных нет; закрытое 14.03.2026 — см. Риск 2
- ✓ Картотека арбитражных дел
Не фигурирует за последние 3 года
- ✓ ГАС «Правосудие» — суды общей юрисдикции
Дел с участием продавца не найдено
- ✓ ФНС — статус ИП, задолженность
Статуса ИП нет, задолженности не найдено
- ✓ Реестр дисквалифицированных лиц ФНС
Не значится
- ✓ Реестр иностранных агентов Минюста
Не значится
- ✓ Розыск МВД и ФССП
В розыске не значится
- ✓ Реестр наследственных дел ФНП
Открытых дел не найдено
- Реестр доверенностей ФНП
Действительна на дату проверки — см. Риск 3
- ✗ Нотариальное согласие супруги
НЕ предоставлено — см. Риск 1
- ✗ Справка ПНД / НД на день сделки
НЕ предоставлена
- Реестр недееспособных
Публичного доступа нет — закрывается справкой ПНД

РАЗДЕЛ 2

Реестры — автоматическая проверка

Запросы выполнены 01.08.2026. Совпадения по ФИО сверены с датой рождения и паспортом — тёзки в отчёт не попадают.

Это принципиально: по фамилии «Смирнов» в базе ФССП несколько тысяч записей, и без сверки отчёт был бы бесполезен.

МВД · Действительность паспорта

сервисы.гувм.мвд.рф

НИЗКИЙ РИСК

Паспорт действителен. · Сервис показывает только факт недействительности — он не подтверждает, что паспорт принадлежит человеку перед вами. Сверяйте фотографию лично.

Федресурс / ЕФРСБ · Банкротство

fedresurs.ru

НИЗКИЙ РИСК

Записей не найдено. · Проверено судебное и внесудебное банкротство через МФЦ. Сделка в течение 3 лет до принятия заявления оспорима по ст. 61.2 ФЗ-127, поэтому проверку повторяют в день сделки.

ФССП · Исполнительные производства

fssp.gov.ru

ИНФОРМАЦИЯ

Активных нет; закрытое 14.03.2026. · Производство № 12345/25/77001-ИП, 480 000 ₽ по кредитному договору, окончено фактическим исполнением. Само по себе не порок, но показывает просрочку менее полугода назад.

Картотека арбитражных дел

kad.arbitr.ru

НИЗКИЙ РИСК

Не фигурирует за 3 года. · Косвенный признак отсутствия крупных обязательств и банкротных заявлений.

ГАС «Правосудие»

sudrf.ru

НИЗКИЙ РИСК

Дел не найдено. · Проверены иски о разделе имущества, оспаривании сделок, взыскании и виндикации. Публичный поиск охватывает не все суды — часть решений обезличена.

ФНС · ЕГРЮЛ/ЕГРИП, задолженность egrul.nalog.ru Статуса ИП нет. · Долги ИП взыскиваются со всего личного имущества, включая продаваемую квартиру.	НИЗКИЙ РИСК
ФНС · Дисквалифицированные лица service.nalog.ru Не значится. · Маркер нарушений в управлении юрлицом; часто сопровождается субсидиарной ответственностью.	НИЗКИЙ РИСК
Минюст · Иностранные агенты minjust.gov.ru Не значится. · Статус влечёт ограничения по распоряжению имуществом.	НИЗКИЙ РИСК
Розыск МВД и ФССП мвд.рф, fssp.gov.ru В розыске не значится. · Проверка по обоим спискам: розыск МВД и розыск должников.	НИЗКИЙ РИСК
ФНП · Наследственные дела notariat.ru Открытых дел не найдено. · Защита от ситуации, когда квартиру продаёт лицо, чьи права уже перешли к наследникам.	НИЗКИЙ РИСК
ФНП · Реестр доверенностей reestr-dover.ru Действительна на дату проверки. · Доверенность 77 АГ 1234567 от 12.05.2026, срок 1 год, сведений об отмене нет. Может быть отменена в любой момент — повторите проверку утром в день сделки.	ИНФОРМАЦИЯ

Реестр недееспособных

публичного доступа нет

ИНФОРМАЦИЯ

Прямая проверка невозможна. · Единого публичного реестра в России нет. Нотариус запрашивает через ЕИС нотариата, покупатель — нет. Закрывается справками ПНД и НДС в день сделки.

РАЗДЕЛ 3

Обнаруженные риски

Что нашли, чем это грозит и что делать.

ВЫСОКИЙ РИСК

Квартира приобретена в браке, согласие супруги не предоставлено

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Право собственности зарегистрировано 03.09.2018. Брак заключён 17.06.2015 и не расторгнут. Квартира приобретена по возмездной сделке в период брака — то есть находится в совместной собственности независимо от того, что в ЕГРН указан один собственник. Нотариального согласия супруги нам не предоставили.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Сделка без нотариального согласия оспорима: супруг вправе требовать признания её недействительной в течение года со дня, когда узнал о ней (п. 3 ст. 35 СК РФ). Год отсчитывается не от даты сделки, а от момента осведомлённости — спор может возникнуть и через несколько лет. Добросовестность покупателя защищает не всегда: суд исходит из того, что покупатель обязан был проверить семейное положение продавца.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ — нотариальное согласие и годичный срок оспаривания
- ст. 34 Семейного кодекса РФ — режим совместной собственности
- ст. 173.1 Гражданского кодекса РФ — недействительность сделки без согласия

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить нотариальное согласие супруги — оформляется за 1 день, стоит 2 000–3 000 ₽. Альтернатива — брачный договор, по которому квартира является личной собственностью; проверить его дату (договор незадолго до продажи сам может быть оспорен кредиторами). До получения одного из документов аванс не вносить.

СРЕДНИЙ РИСК

Закрытое исполнительное производство пятимесячной давности

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

Оконченное производство № 12345/25/77001-ИП от 09.10.2025 на 480 000 ₽ по кредитному договору, окончено 14.03.2026 фактическим исполнением. Активных нет.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Погашенное взыскание не препятствие к сделке. Значение имеет контекст: просроченный долг менее полугода назад означает период финансовых затруднений. Если за ним стоят другие обязательства, возможно банкротство, и тогда сделка попадёт в трёхлетний период подозрительности. Риск возрастает многократно при цене ниже рыночной: заниженная цена — самостоятельное основание считать исполнение неравноценным.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- п. 1 ст. 61.2 ФЗ-127 — неравноценное встречное исполнение (1 год)
- п. 2 ст. 61.2 ФЗ-127 — вред кредиторам (3 года)
- ст. 302 Гражданского кодекса РФ — истребование у добросовестного приобретателя

ЧТО ДЕЛАТЬ

Запросить справку ФССП об отсутствии задолженности на дату сделки (Госуслуги, минуты). Указывать полную цену без занижения — главная защита покупателя. Повторить проверку ЕФРСБ и ФССП утром в день подписания. Расчёты через аккредитив или эскроу.

СРЕДНИЙ РИСК

Подписание планируется по доверенности, а не лично собственником

ЧТО ОБНАРУЖЕНО

На сделке будет представитель по нотариальной доверенности 77 АГ 1234567 от 12.05.2026 сроком на 1 год. В реестре ФНП значится действующей.

ЧЕМ ЭТО ОПАСНО

Доверенность может быть отменена в любой момент без объяснения причин. Запись об отмене вносится в реестр, и с этого момента отмена считается известной третьим лицам. Если доверенность отменена утром, а договор подписан днём, представитель действует без полномочий, и сделка не влечёт последствий для собственника. Отдельный риск — доверенность лица, которое к моменту сделки умерло: она прекращается автоматически.

ПРАВОВАЯ ОПОРА И ПРАКТИКА

- ст. 188 Гражданского кодекса РФ — прекращение доверенности и право её отменить
- п. 1 ст. 189 Гражданского кодекса РФ — сведения об отмене в реестре ФНП
- п. 1 ст. 183 Гражданского кодекса РФ — сделка лицом без полномочий

ЧТО ДЕЛАТЬ

Настаивать на личном участии собственника — это устраняет риск полностью и ничего не стоит. Если невозможно: проверить доверенность на reestr-dover.ru в день сделки, убедиться, что указаны полномочия на продажу конкретного объекта и на получение денег, связаться с собственником по видеосвязи. Деньги — только через аккредитив на счёт собственника.

РАЗДЕЛ 4

Что запросить и в каком порядке действовать

Восемь документов и восемь шагов до подписания.

Документ	Где взять	Зачем
Нотариальное согласие супруги	У нотариуса, оформляет продавец	Снимает Риск 1
Брачный договор (альтернатива)	У продавца, нотариальная копия	Если квартира — личная собственность
Справка ФССП об отсутствии долгов	Госуслуги, продавец	Снимает Риск 2
Доверенность + проверка в ФНП	reestr-dover.ru, в день сделки	Снимает Риск 3
Справки ПНД и НД	Диспансеры, в день сделки	Реестра недееспособных нет
Свидетельство о браке	У продавца	Сверить дату брака с датой покупки
Архивная справка о прописанных	МФЦ, собственник	Показывает временно снятых с учёта
Свежая выписка ЕГРН	Росреестр / Госуслуги	Отсутствие свежих обременений

Порядок шагов

- Запросить нотариальное согласие супруги — до всех остальных действий и до аванса.
- Получить справку ФССП об отсутствии задолженности на текущую дату.
- Договориться о личном участии собственника при подписании.
- Оформить задаток (ст. 380–381 ГК) или предварительный договор (ст. 429 ГК) с условием: сделка состоится после получения согласия супруги.
- В день сделки повторить: ЕФРСБ, ФССП, реестр доверенностей, свежая выписка ЕГРН.
- Указать в договоре полную цену без занижения.
- Расчёты — через аккредитив или эскроу, на счёт собственника, а не представителя.
- Сохранить все документы проверки: они подтверждают добросовестность (ст. 302 ГК).

РАЗДЕЛ 5

Вопросы продавцу

Задать до внесения денег. Реакция на вопросы информативна сама по себе.

О семейном положении

- Вы состояли в браке на момент приобретения квартиры в 2018 году?
- Готовы предоставить нотариальное согласие супруги на продажу?
- Есть ли брачный договор, по которому квартира — ваша личная собственность?
- Если брак расторгнут — было ли разделено имущество?

О финансовом положении

- Исполнительное производство, закрытое в марте 2026 — по какому обязательству?
- Есть ли непогашенные кредиты, займы, поручительства за третьих лиц?
- Подавали ли вы или кредиторы заявление о признании вас банкротом?
- Готовы указать в договоре полную стоимость квартиры?

О порядке сделки

- Почему подписание планируется по доверенности, а не лично?
- Готовы участвовать лично или подключиться по видеосвязи?
- Согласны на расчёты через аккредитив или счёт эскроу?
- Готовы получить справки ПНД и НДС в день подписания?

РАЗДЕЛ 6

Что осталось за пределами проверки

Честно о том, чего не покажет ни один реестр.

Устные договорённости без документов

Ни один реестр не покажет расписку соседу или обещание, не оформленное письменно. Если такие обязательства всплывут позже, они могут стать основанием для требований к продавцу и, как следствие, для его банкротства.

Будущее банкротство

Проверка показывает состояние на дату запроса. Заявление может быть подано на следующий день после сделки, и тогда она попадёт в период подозрительности. Полностью риск не снимается ничем, кроме титульного страхования и полной цены в договоре.

Психическое состояние продавца

Публичного реестра недееспособных не существует. Справка ПНД показывает факт учёта, но не гарантирует дееспособность в момент подписания. При сомнениях — сделка через нотариуса: он оценивает дееспособность и несёт за это ответственность.

Наследники и лица с правом пользования

Отказавшиеся от приватизации, получатели ренты, лица по завещательному отказу и фактически принявшие наследство сохраняют права, не всегда видные в реестрах. Это предмет отдельной проверки объекта, а не продавца.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Нормы права — полным текстом

Чтобы не искать формулировки самостоятельно.

п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ

Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чьё нотариально удостоверенное согласие не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

ст. 34 Семейного кодекса РФ

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. К имуществу, нажитому супругами во время брака, относятся в том числе приобретённые за счёт общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено.

п. 2 ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ

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.

ст. 188 Гражданского кодекса РФ

Действие доверенности прекращается вследствие: истечения срока доверенности; отмены доверенности лицом, выдавшим её; смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим. Лицо, выдавшее доверенность, может во всякое время отменить доверенность.

п. 1 ст. 183 Гражданского кодекса РФ

При отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключённой от имени и в интересах совершившего её лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку.

п. 1 ст. 302 Гражданского кодекса РФ

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.

Теперь — то же самое по вашему продавцу.

Та же структура, но с реальными данными из 12 реестров и разбором именно вашей ситуации. Обычно готов за 2-4 часа после оплаты. Цена и заказ — proverka-kvartiry.ru.

Пример учебный: ФИО, дата рождения, номера производств и отчёта условные, совпадения случайны. Состав реестров, нормы и судебная практика — те же, что в отчётах реальным клиентам.