

ЧистаяСделка

Предварительный скрининг риска оспаривания сделки с недвижимостью

УРОВЕНЬ РИСКА ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛКИ

СРЕДНИЙ

Есть основания для дополнительной проверки перед сделкой

Заключение

По результатам проверки Демонстрационного Примера Ивановича выходить на сделку можно, но при условии обязательного погашения действующего исполнительного производства до подписания договора купли-продажи. Обнаружено одно действующее производство с остатком долга 43 500 рублей по кредиту, что создаёт риск наложения ареста на объект недвижимости или запрета регистрационных действий в момент подачи документов на регистрацию перехода права по статье 80 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Право продавца на объект зарегистрировано 20.10.2011, трёхлетний срок оспаривания сделок прежнего собственника истёк, что снижает риски по цепочке предыдущих переходов. Перед внесением аванса запросите у Демонстрационного справку об отсутствии задолженности из ФССП свежей датой и получите письменное обязательство о погашении долга за счёт средств от продажи с внесением соответствующего условия в предварительный договор. Непосредственно перед подачей документов на регистрацию повторно проверьте базу ФССП и получите справку об отсутствии ограничений из Росреестра на объект недвижимости, чтобы исключить появление новых производств или обременений.

Заключение подготовлено с помощью ИИ на основе данных госреестров.

Объект и продавец

Отчёт №	SAMPLE-DEMO	Дата	14.08.2026 16:32
Продавец	Демонстрационный Пример Иванович (образец)	Дата рождения	01.01.1980
Объект	77:01:0001001:1234	Email	—

Результаты проверок

Проверка	Источник	Результат
✓ Паспорт → ИНН (ФНС)	ФНС	чисто Паспорт сопоставлен с реестром ФНС, ИНН получен (5001...). По ИНН выполнены проверки банкротства и арбитража.
✓ Банкротство продавца	ЕФРСБ / Федресурс	чисто В реестре банкротств (Федресурс) записей не найдено.
⚠ Исполнительные производства	ФССП	обнаружено ФССП: найдено производств — 2; действующих — 1. непогашенный остаток — 43 500 ₽ (взыскание по кредиту).
✓ Арбитражные дела	КАД Арбитр	чисто Арбитражных дел не найдено.
✓ Залоги и обременения	Реестр залогов ФНП	чисто Залогов и обременений по физлицу не найдено.
· Дата регистрации права	ЕГРН	сведения Право зарегистрировано 20.10.2011. Праву больше трёх лет — трёхлетний срок оспаривания сделок прежнего собственника истёк.

Правовые последствия при совершении сделки

- 1 У продавца есть исполнительные производства. Пристав вправе наложить арест на недвижимость в любой момент до регистрации перехода права — тогда сделка остановится уже после расчётов.

Нормы приведены в редакции на дату заключения; ссылки ведут на текст закона. Перечислены только последствия с выверенной формулировкой.

Рекомендации

- У продавца есть исполнительные производства — попросите справку об отсутствии задолженности от приставов и проверьте, нет ли запретов регистрационных действий в ЕГРН.

Дисклеймер

Отчёт представляет собой предварительный скрининг рисков по открытым официальным источникам и не является юридическим заключением или юридической услугой. Результаты носят информационный характер. Для окончательного решения по сделке рекомендуем консультацию юриста. Данные, отмеченные как «не проверено», требуют ручной проверки на порталах-источниках.