



ПРОВЕРИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ.РФ

с Юлией Александрычевой

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о рисках приобретения объекта недвижимости
по результатам комплексной юридической проверки

АДРЕС ОБЪЕКТА: **Российская Федерация, г. Москва, ул. Кадастровая, д. 1 кв. 1**

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: **77:08:0099901:5678**

СВЕДЕНИЯ АКТУАЛЬНЫ
ПО СОСТОЯНИЮ НА: **00.00.0000**

О ЗАКЛЮЧЕНИИ



НАЗНАЧЕНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящее заключение подготовлено в интересах Заказчика с целью выявления и оценки юридических рисков, связанных с приобретением объекта недвижимости.



ЧТО ПРОВЕРЯЕТСЯ

В рамках проверки исследуются объект и история прав на него, представленные документы, сведения о правообладателях и иных связанных с объектом лицах, а также иные юридически значимые обстоятельства, способные повлиять на приобретение, сохранение или последующее оспаривание права собственности Заказчика.



ОСНОВАНИЕ ПРОВЕРКИ

Проверка проводится на основании представленных документов, сведений государственных реестров, официальных информационных ресурсов, судебных и иных открытых источников. Выявленные обстоятельства оцениваются с учетом действующего законодательства Российской Федерации и применимой судебной практики.



КАК ПОНИМАТЬ РЕЗУЛЬТАТ

Заключение отражает результаты проверки по состоянию на указанную в нем дату. Отсутствие выявленного риска означает, что в исследованных документах и доступных источниках не установлены обстоятельства, свидетельствующие о его наличии.

Заключение предназначено исключительно для Заказчика и может содержать персональные данные и иную информацию, используемую исключительно в целях проведения юридической проверки.

Результат проверки



СУЩЕСТВЕННЫЕ
РИСКИ

3



ОБСТОЯТЕЛЬСТВА,
ТРЕБУЮЩИЕ
УСТРАНЕНИЯ

1



ДОКУМЕНТЫ,
КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО
ПОЛУЧИТЬ ДО СДЕЛКИ

1



ГРУПП
ЮРИДИЧЕСКИХ РИСКОВ
ПРОВЕРЕНО

17

Выводы по результатам проверки

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ, ВЫЯВЛЕННЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫЕ ДЕЙСТВИЯ

1. Право собственности на квартиру

Проверяемая квартира принадлежит Кадастровому Андрею Александровичу на основании договора купли-продажи от 18.03.2026. Право собственности зарегистрировано в ЕГРН.

Установлено, что на дату приобретения квартиры Кадастровый А.А. состоял в зарегистрированном браке. Брачный договор, устанавливающий режим раздельной собственности супругов, не заключался.

В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса РФ и ст. 256 Гражданского кодекса РФ квартира является общим совместным имуществом супругов независимо от того, что право собственности в ЕГРН зарегистрировано исключительно за Кадастровым А.А.

Таким образом, супруга Кадастрового А.А. также является участником общей совместной собственности на квартиру и подлежит юридической проверке наравне с титульным собственником, включая проверку финансового состояния, банкротства, исполнительных производств и судебных споров.

2. Проверка на банкротство и признаки предбанкротного состояния

Кадастровый А.А. и его супруга проверены на наличие процедур банкротства и обстоятельств, свидетельствующих о предбанкротном состоянии.

По сведениям ЕФРСБ, картотеки арбитражных дел (kad.arbitr.ru) и публикаций газеты «Коммерсантъ» действующих дел о банкротстве, а также опубликованных сообщений о намерении кредиторов обратиться в суд с заявлениями о признании указанных лиц банкротами не выявлено.

При проверке супруги Кадастрового А.А. установлены сведения о трёх должниках с совпадающими Ф.И.О., в отношении которых возбуждены дела о банкротстве. Однако идентификационные данные указанных должников, включая ИНН и даты рождения, не совпадают с данными проверяемого лица.

Вывод: сведений о банкротстве Кадастрового А.А. и его супруги по результатам проверки не выявлено. Установленные совпадения Ф.И.О. супруги относятся к иным лицам.

3. Проверка исполнительных производств

По результатам проверки Банка данных исполнительных производств ФССП России в отношении Кадастрового А.А. выявлены два исполнительных производства о взыскании задолженности по обязательным платежам в пользу налогового органа:

на сумму 5 000 руб. — исполнительное производство окончено, сведения о нём сохраняются в Банке данных ФССП России;

на сумму 13 000 руб. — исполнительное производство числится действующим.

В отношении действующего исполнительного производства собственнику направлен запрос о подтверждении погашения задолженности. Кадастровым А.А. представлена квитанция, подтверждающая оплату задолженности в полном объёме.

В отношении супруги Кадастрового А.А. исполнительных производств не выявлено.

С учётом незначительного размера задолженностей, окончания одного исполнительного производства и документального подтверждения погашения задолженности по второму производству выявленные обстоятельства не свидетельствуют о существенных финансовых рисках и не создают самостоятельных препятствий для совершения сделки.

4. Проверка лиц, сохраняющих право пользования квартирой

Проанализирована адресная справка МВД России, согласно которой на регистрационном учёте в квартире состоят действующие собственники.

В соответствии с условиями предварительного договора купли-продажи собственники обязуются сняться с регистрационного учёта до заключения основного договора купли-продажи.

В связи с этим до подписания основного договора необходимо получить актуальную адресную справку МВД России, подтверждающую отсутствие зарегистрированных в квартире лиц.

Адресную справку МВД России необходимо запросить дополнительно к выписке из домовой книги, поскольку сведения о зарегистрированных лицах в указанных документах могут различаться.

В части проверки лиц, сохраняющих право пожизненного пользования квартирой, установлено, что с учётом истории возникновения и перехода прав на объект потенциально применимым основанием из возможных шести является сохранение права пользования в силу договора.

Проанализирован договор купли-продажи, на основании которого квартира приобретена действующим собственником Кадастровым А.А. Условий о сохранении за продавцом либо иными лицами права пожизненного или бессрочного пользования квартирой договор не содержит.

5. Проверка юридических лиц, в которых собственники являлись участниками, учредителями или руководителями

Проверены юридические лица, в которых Кадастровый А.А. и его супруга являются либо ранее являлись участниками, учредителями или руководителями, в том числе на наличие процедур банкротства, судебных споров и обстоятельств, способных повлечь привлечение указанных лиц к субсидиарной ответственности.

В отношении Кадастрового А.А. установлено, что в 2023 году он прекратил участие в ООО «Лютики».

В отношении указанного юридического лица процедура банкротства завершена. В рамках дела о банкротстве к субсидиарной ответственности по обязательствам общества привлечён иной руководитель компании. Сведений о предъявлении требований о привлечении Кадастрового А.А. к субсидиарной ответственности не выявлено.

Таким образом, по результатам проверки оснований полагать, что на личное имущество Кадастрового А.А. может быть обращено взыскание по обязательствам ООО «Лютики», не установлено.

В отношении супруги Кадастрового А.А. выявлено одно действующее юридическое лицо — ООО «Ромашка», в котором она является участником.

В отношении ООО «Ромашка» рассмотрено пять судебных дел, связанных с понуждением к предоставлению бухгалтерской документации, передаче документов общества и обеспечению доступа к документации.

Указанные споры носят корпоративный характер и не связаны с взысканием задолженности по обязательствам общества либо привлечением его участников к субсидиарной ответственности. Сведений о наличии процедур банкротства ООО «Ромашка», а также требований о привлечении супруги Кадастрового А.А. к субсидиарной ответственности не выявлено.

6. Проверка судебных споров в отношении объекта недвижимости и собственников

Проверены судебные споры в отношении квартиры и субъектов проверки — Кадастрового А.А. и его супруги.

6.1. Судебные споры в отношении объекта недвижимости

С учётом правил исключительной подсудности, предусмотренных ст. 30 ГПК РФ, проверены судебные дела по месту нахождения квартиры, в том числе сведения Савёловского районного суда г. Москвы, Московского городского суда, Второго кассационного суда общей юрисдикции и Верховного Суда РФ.

Судебных споров в отношении проверяемой квартиры, включая споры о праве собственности, признании сделок недействительными и истребовании имущества, не выявлено.

6.2. Судебные споры о взыскании задолженности по коммунальным платежам и капитальному ремонту

Проверены сведения судебного участка мирового судьи № 721 Савёловского района г. Москвы.

Установлено, что в 2024 году вынесен судебный приказ о взыскании с собственника квартиры задолженности по взносам на капитальный ремонт в пользу Фонда капитального ремонта.

В связи с выявленным судебным приказом продавцу направлен запрос о подтверждении погашения задолженности. Кадастровым А.А. представлен платёжный документ, подтверждающий оплату взысканной суммы.

Таким образом, задолженность, взысканная указанным судебным приказом, погашена. Оснований полагать, что данное обстоятельство создаёт препятствия для совершения сделки, не установлено.

6.3. Судебные споры в отношении собственников

В отношении Кадастрового А.А. и его супруги дополнительно проверены сведения следующих судов (с учетом мест регистрации их юридических лиц и мест их прошлой регистрации):

Гагаринского районного суда г. Москвы;

Невского районного суда г. Санкт-Петербурга;

Центрального районного суда г. Перми;

Пермского краевого суда;

Третьего кассационного суда общей юрисдикции.

Судебных споров с участием указанных лиц, способных повлиять на их имущественное положение, законность отчуждения квартиры либо повлечь оспаривание планируемой сделки, не выявлено.

7. Проверка законности торгов в истории перехода права собственности

В истории перехода прав на квартиру установлено приобретение объекта одним из предыдущих собственников по результатам торгов в рамках дела о банкротстве гражданина. В связи с этим дополнительно проверены обстоятельства реализации имущества и судебные споры, связанные с оспариванием торгов.

При изучении материалов дела о банкротстве установлено, что должник обратился в арбитражный суд с ходатайством об утверждении отдельного мирового соглашения с залоговым кредитором в целях сохранения квартиры, являвшейся его единственным пригодным для постоянного проживания жилым помещением.

Возможность заключения такого соглашения предусмотрена ст. 213.10-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», введённой Федеральным законом от 08.08.2024 № 298-ФЗ.

Однако должник обратился с соответствующим ходатайством только в последний день заключительного этапа публичного предложения. К указанному моменту покупателем была подана заявка на приобретение квартиры, а должником не представлено согласованное с залоговым кредитором мировое соглашение. В удовлетворении ходатайства судом отказано.

Впоследствии должник обратился с заявлением о признании торгов недействительными, ссылаясь на реализацию квартиры по заниженной стоимости и намерение сохранить единственное жильё посредством заключения отдельного мирового соглашения.

При рассмотрении спора суд установил, что положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должником ранее не оспаривалось. Доказательств существенных нарушений процедуры торгов, повлиявших на их результаты, не представлено. Кроме того, должник не подтвердил наличие стабильного источника дохода либо иных средств, необходимых для исполнения обязательств перед залоговым кредитором на предлагаемых условиях.

В удовлетворении заявления о признании торгов недействительными отказано. Судебные акты оставлены без изменения вышестоящими судебными инстанциями.

В сентябре 2026 года должник обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд РФ. Определением судьи Верховного Суда РФ отказано в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

Вывод: законность реализации квартиры проверена в судебном порядке. Доводы должника о заниженной стоимости имущества и возможности заключения отдельного мирового соглашения получили судебную оценку и отклонены.

Судебные акты об отказе в признании торгов недействительными вступили в законную силу. Предусмотренные процессуальным законодательством способы их обжалования исчерпаны.

Оснований полагать, что результаты торгов могут быть признаны недействительными по ранее рассмотренным доводам должника, по результатам проверки не установлено.

Риск утраты права собственности вследствие оспаривания указанных торгов оценивается как несущественный.

8. Итоговые выводы и рекомендации

По результатам проведённой юридической проверки существенных рисков, способных повлиять на законность приобретения квартиры и сохранение права собственности покупателя, не выявлено.

Установленные в ходе проверки задолженности собственников погашены, что подтверждается представленными платёжными документами.

Признаков неплатёжеспособности собственников, наличия оснований для привлечения их к субсидиарной ответственности по обязательствам юридических лиц, обращения принудительного взыскания на принадлежащее им имущество, а также обстоятельств, свидетельствующих о риске последующего оспаривания сделки кредиторами, не выявлено.

До заключения основного договора купли-продажи необходимо получить:

Справки из наркологического и психоневрологического диспансеров по месту регистрации обоих собственников, без прохождения медицинского освидетельствования.

Актуальную выписку из домовой книги, подтверждающую отсутствие зарегистрированных в квартире лиц.

Актуальную адресную справку МВД России об отсутствии лиц, зарегистрированных по месту жительства в проверяемой квартире.

Дополнительно рекомендуется запросить сведения из Реестра повесток (реестрповесток.рф) в отношении Кадастрового А.А. на предмет наличия сведений о неявке по вручённой повестке и применении временных мер, предусмотренных ст. 7.1 Федерального закона от 28.03.1998

№ 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе», в том числе ограничения на осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Указанная проверка необходима для исключения риска приостановления государственной регистрации перехода права собственности в Росреестре.

Заключительный вывод: с учётом установленных обстоятельств юридических препятствий для приобретения квартиры не выявлено. Совершение сделки рекомендуется после получения перечисленных документов и подтверждения отсутствия обстоятельств, препятствующих государственной регистрации перехода права собственности.

01

НАЗВАНИЕ КРИТЕРИЯ

Полномочия продавца / организатора торгов

Поиск по Должникам

Наименование лица, ИНН, номер дела
кадастровый андрей александрович

Статус дела Все Регион дела Все Сбросить настройки

Ничего не найдено

По вашему запросу не найдено ни одного совпадения, попробуйте изменить поисковую фразу

01

НАЗВАНИЕ КРИТЕРИЯ

Банкротство собственника и иных участников сделки

Поиск по Должникам

Наименование лица, ИНН, номер дела
иванова натаалья

Статус дела Все Регион дела Все Сбросить настройки

Юридические лица 1 Физические лица > 1 000

ИП Иванова Наталья Константиновна нет данных нет данных

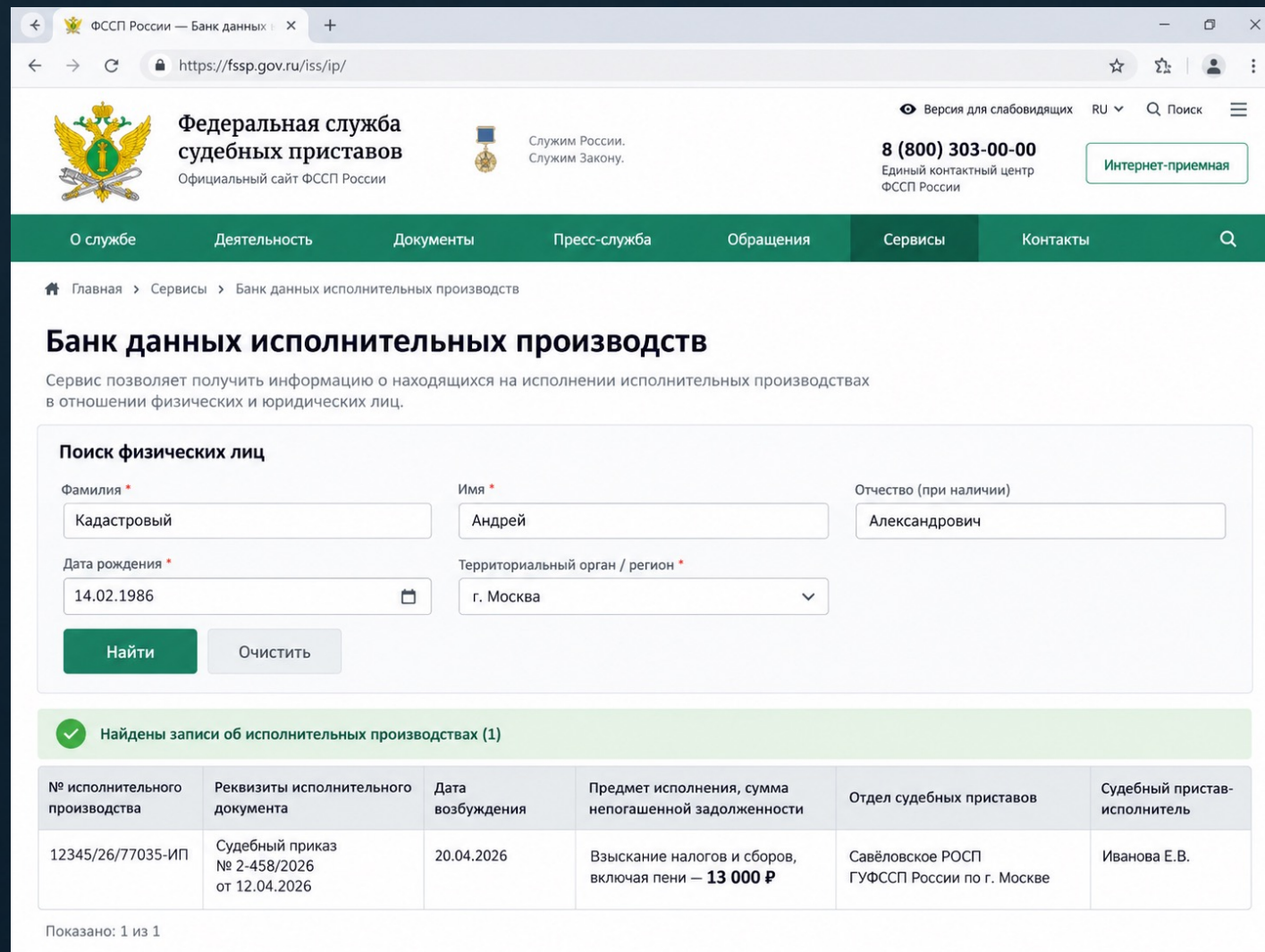
г.Горно-Алтайск, ул.Ленкина,10 кв.5 нет данных нет данных

ИНН 2224079754
ОГРН 3062223210006

Вся информация →

НАЗВАНИЕ КРИТЕРИЯ

Аресты и запреты регистрации



НАЗВАНИЕ КРИТЕРИЯ

Задолженности продавца и иных участников сделки



04

НАЗВАНИЕ КРИТЕРИЯ

Судебные споры в отношении объекта

https://3kas.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=r&delo_id=2800001&case_type=0&new=2800001&G33_PARTS__NAMES...



**ТРЕТИЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ
ЮРИСДИКЦИИ**

190195, г. Санкт-Петербург,
ул. Садовая, д.26
Тел.: (812) 407-92-92
3kas@sudrf.ru

развернуть

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО ▾ КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ ▾

СИСТЕМА ДЛЯ
РАБОТНИКОВ

НА
ИССУЖДАТЕЛЬНЫХ
ДЕЛАХ В
ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Е

АКТИВНЫЕ АКТЫ

СУДЕБНОЕ
ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

ЭЛЕКТРОННАЯ
СЛУЖБА

СИСТЕМА

ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

Вывести список дел, назначенных на дату 

[Поиск информации по делам](#)

В соответствии с Федеральным законом от 22.12.2008 № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» не все категории дел подлежат публикации и результат поиска может не отображать полный список дел, находящихся в суде на рассмотрении.

**Данных по запросу не обнаружено.
Уточните критерии поиска.**

[Вернуться на форму поиска](#)

Юлия Александровичева

ЮРИСТ ПО БЕЗОПАСНЫМ
СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



+7 (913) 527-57-97

MAX · Telegram



profurul@yandex.ru



САЙТ

проверитьнедвижимость.рф



TELEGRAM

Канал о вторичной
недвижимости



MAX

Канал о вторичной
недвижимости



Юлия Александровичева

ЮРИСТ ПО БЕЗОПАСНЫМ
СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



+7 (913) 527-57-97

MAX · Telegram

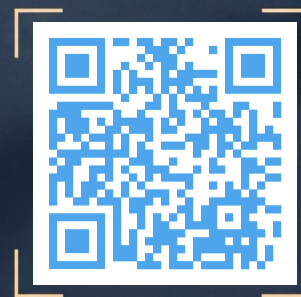


profurul@yandex.ru



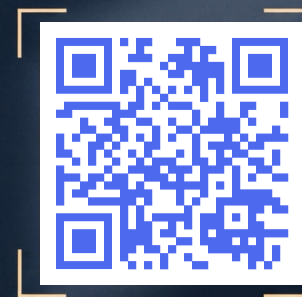
САЙТ

проверитьнедвижимость.рф



TELEGRAM

Канал о торгах



MAX

Канал о торгах

