



Отчёт о проверке продавца

Проверка продавца · охватывает 100% проверяемых рисков по продавцу · 142 правила

Продавец	Коршунов Андрей Петрович, 1974 г. р.
Объект	г. Приморск, ул. Маячная, д. 12, кв. 47
Основание права	договор купли-продажи от 14.03.2019
Заказчик	покупатель, физическое лицо

Сделка возможна с условиями

Два условия нужно закрыть документально до внесения аванса

1

критичный пункт — устранить до аванса

2

требуют внимания и торга

139

правил без замечаний

≈ 0 ₽

прямых оснований для торга по продавцу

Что нашли

Не выделены доли детям после использования материнского капитала

КРИТИЧНО

Средства материнского капитала направлены на погашение ипотеки в 2019 году, доли детям не оформлены. Такую сделку оспаривают органы опеки и сами дети по достижении совершеннолетия — срок исковой давности начинается не с даты сделки, а с момента, когда ребёнок узнал о нарушении права.

Что делать: Продавец выделяет доли и получает разрешение органа опеки до подписания договора. Копии свидетельств о праве и разрешение опеки прикладываются к договору.

Основание: ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, ст. 168 ГК РФ

Два исполнительных производства на 214 800 ₽

ВНИМАНИЕ

По данным ФССП на 11.09.2026 у продавца два неоконченных производства: задолженность по кредитному договору 188 400 ₽ и налоговая задолженность 26 400 ₽. Признаков банкротства нет, заявлений о признании несостоятельным в картотеке не найдено. При росте долга появляется риск обращения взыскания и последующего оспаривания сделки финансовым управляющим.

Что делать: Раскрытие аккредитива только после регистрации перехода права. Повторная проверка ФССП и реестра банкротств в день сделки.

Основание: ст. 61.2 Федерального закона № 127-ФЗ

Квартира приобретена в браке, согласие супруга не представлено

ВНИМАНИЕ

Брак зарегистрирован 18.06.2016, квартира приобретена 14.03.2019 — объект относится к совместно нажитому имуществу. Нотариального согласия супруги в комплекте документов нет.

Что делать: Нотариальное согласие супруги — обязательное условие подписания договора. Без него сделка оспорима в течение года со дня, когда супруга узнала о ней.

Основание: ст. 35 СК РФ

Вывод юриста

Покупать можно, но только после выделения долей детям и получения нотариального согласия супруги. Оба условия проверяются документально, мы контролируем их до внесения аванса.

Исполнительные производства сами по себе сделку не блокируют, однако требуют осторожной схемы расчётов: деньги продавец должен получить после регистрации перехода права, а не до неё.

Если продавец отказывается выделять доли детям, наша рекомендация — искать другой объект. Этот риск не закрывается ни ценой, ни формулировками договора.

Пункты без замечаний

- | | |
|--|--|
| ✓ Банкротство: в реестре не значится | ✓ Доверенность: сделка совершается лично |
| ✓ Дееспособность: ограничений не зарегистрировано | ✓ Регистрация по месту жительства: подтверждена |
| ✓ Судебные споры: в качестве ответчика не выступал | ✓ Кредитная история: просрочек свыше 90 дней нет |
| ✓ Налоговая задолженность: погашается по графику | ✓ Участие в юридических лицах: не выявлено |
| ✓ Смена собственника: признаков дарения перед продажей нет | ✓ Розыск и ограничения выезда: не установлены |
| ✓ Паспорт: действителен, замена не требуется | ✓ Иные обременения по продавцу: не выявлены |

Образец отчёта. Адрес, имена, даты и суммы вымышлены; совпадения случайны. Структура отчёта, формулировки и система сигналов «чисто / внимание / критично» — те же, что в работе. Отчёт подготовлен ИП Семенова Вероника Владимировна, ОГРНИП 326774600606201, ИНН 781148247234. Отчёт носит информационный характер и не является юридическим заключением по смыслу статьи 2 Федерального закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации».