

НЕДВИЖИМОСТЬ · ПРОВЕРКА СДЕЛКИ

Спорное наследство и сомнительная покупка: как проверить чистоту сделки

ГК РФ ст. 166, 168, 177, 181, 302, 431.2, 1155 · Закон № 218-ФЗ ст. 16, 68.1 · Закон № 127-ФЗ ст. 61.2 · Постановление Пленума ВС РФ № 10/22 от 29.04.2010 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Квартира досталась продавцу по наследству полгода назад, цена ниже рынка, продаёт по доверенности. Любой из этих признаков по отдельности — не беда, вместе — повод насторожиться: через год объявится наследник, которого не учли, и покупатель будет доказывать свою добросовестность. Ниже — что проверить до денег и как закрепить статус добросовестного приобретателя.

Признаки риска

✗ Наследство получено недавно

ГЛАВНЫЙ

Наследник, пропустивший срок, вправе требовать восстановления в течение шести месяцев после того, как узнал. Сделки с недавно унаследованным жильём оспаривают чаще всего.

✗ Цена заметно ниже рынка

БАНКРОТСТВО

При банкротстве продавца такая сделка оспаривается как подозрительная: продажа по заниженной цене — за год до принятия заявления, с целью вреда кредиторам — за три года.

✗ Продажа по доверенности

ПРОВЕРИТЬ

Доверенность отзывается в любой момент, а проверить её действительность нужно в реестре нотариальной палаты на день сделки.

✗ Продавец в возрасте или на учёте

СТ. 177

Сделка оспаривается, если человек не понимал значения своих действий. Справки из диспансеров и присутствие нотариуса снижают риск.

✓ Добросовестность защищает, но не всегда

СТ. 302

Если квартира вышла от собственника по его воле, у добросовестного покупателя её не истребуют. Если помимо воли — подделка, обман, неучтённый наследник — могут истребовать и у добросовестного. Тогда добросовестность даёт право на компенсацию. Доказывают её документами.

✓ Полная цена в договоре — это защита

ЦЕНА

При изъятии жилья или расторжении возвращается сумма из договора. Занижение лишает покупателя разницы и подрывает довод о добросовестности.

Что проверить до оплаты

1 Историю объекта

- Выписка из ЕГРН о переходе прав: все собственники и даты. Частая смена владельцев за короткий срок — сигнал.
- Основание права продавца: свидетельство о наследстве, договор, решение суда.

2 Самого продавца

- Банк данных ФССП — исполнительные производства; реестр сведений о банкротстве; картотека судебных дел.
- Ипотека, аресты и запреты — в выписке из ЕГРН; действительность паспорта — на сайте МВД.
- Доверенность — в реестре Федеральной нотариальной палаты.

3 Наследственную историю

- Реестр наследственных дел: кто обращался, сколько наследников.
- Запросите у продавца справку нотариуса о круге наследников и отказах.
- Прошло меньше трёх лет с открытия наследства — риск выше, учитывайте это в решении.

4 Кто зарегистрирован и кто имеет право пользования

- Справка о зарегистрированных лицах; отказавшиеся от приватизации сохраняют право пожизненного пользования.
- Несовершеннолетние и недееспособные — нужно согласие органа опеки.

5 Закрепите добросовестность

- Сохраните все выписки и скриншоты проверок с датами — это доказательство разумной осмотрительности.
- Расчёт через аккредитив или эскроу, полная цена в договоре, акт приёма-передачи.
- Нотариальное удостоверение сделки добавляет защиты, особенно при наследстве и долях.

Чего не делать

- ✗ Не занижайте цену в договоре — потеряете разницу при изъятии.
- ✗ Не передавайте деньги наличными без расписки и до регистрации перехода права.
- ✗ Не покупайте у продавца с исполнительными производствами и признаками банкротства.
- ✗ Не пренебрегайте нотариусом в сделках с наследством и долями ради экономии.

Сроки риска

ЧТО	СРОК	ОСНОВАНИЕ
Восстановление срока принятия наследства	6 месяцев после отпадения причин	ГК РФ ст. 1155
Оспаривание оспоримой сделки	1 год	ГК РФ ст. 181
Оспаривание ничтожной сделки	3 года	ГК РФ ст. 181
Оспаривание сделок в банкротстве	1 год или 3 года до принятия заявления	127-ФЗ ст. 61.2
Истребование у добросовестного приобретателя	нельзя, если квартира выбыла по воле собственника	ГК РФ ст. 302
Компенсация за утраченное жильё	добросовестному приобретателю после решения суда	218-ФЗ ст. 68.1
Регистрация перехода права	до 9 рабочих дней через МФЦ	218-ФЗ ст. 16

Главное. Добросовестность — не состояние души, а папка документов. Выписки, скриншоты проверок, полная цена в договоре и безналичный расчёт: именно это суд читает, когда решает, оставить ли вам квартиру.

Когда звонить юристу

- Квартира получена продавцом по наследству менее трёх лет назад.
- Продажа идёт по доверенности или через посредника.
- Цена заметно ниже рыночной.
- Объявился наследник и требует вернуть жильё.

Кодовое слово

ЧИСТОТА

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Чек-лист проверки и гарантии продавца в договор

Отметьте выполненное и сохраните все выписки с датами. Приведённые гарантии включите в договор отдельным разделом — это усиливает позицию покупателя в суде.

Проверено до оплаты

- ☐ Выписка из ЕГРН об объекте — от «__» _____ 20__ г.
- ☐ Выписка из ЕГРН о переходе прав (вся история)
- ☐ Основание права продавца: _____
- ☐ Банк данных исполнительных производств ФССП
- ☐ Единый федеральный реестр сведений о банкротстве
- ☐ Картотека судебных дел по продавцу
- ☐ Реестр наследственных дел ФНП
- ☐ Действительность паспорта продавца
- ☐ Действительность доверенности в реестре ФНП
- ☐ Справка о зарегистрированных лицах
- ☐ Согласие супруга, согласие органа опеки (при необходимости)

Гарантии продавца — в договор

Продавец гарантирует, что: объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит; права третьих лиц на него отсутствуют; лиц, сохраняющих право пользования, не имеется; он не имеет признаков неплатёжеспособности, заявления о его банкротстве не подано и он не намерен его подавать; на дату сделки отсутствуют иные наследники, претендующие на имущество; цена, указанная в договоре, является действительной и полной.

Продавец обязуется возместить покупателю убытки, возникшие вследствие недостоверности данных заверений (ст. 431.2 ГК РФ).

Расчёт производится через _____ (аккредитив, счёт эскроу) после регистрации перехода права.

Продавец _____ / _____ /

Покупатель _____ / _____ /

Пришлите документы — посмотрим. Выписку из ЕГРН и основание права продавца в Telegram @labpravabot.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — проверка объекта и продавца, условия договора, защита добросовестного приобретателя. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.