

# ПРОСТО РИЭЛТОР

Москва ул Профсоюзная 57 офис 821

просториэлтор.рф

prosto-rieltor.ru

8-(495)-642-73-24 *многоканальный*

**ОТЧЕТ № А-77/08**

**ОПРОВЕРКЕ**

**ОБЪЕКТА ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**12/08/2017 г. Москва**

Задачами проверки является общий анализ состояния объекта недвижимости, на основании представленных документов на объекты недвижимости до момента совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

Сведения об объекте:

Наименование (вид объекта)	Квартира
Адрес	Г. Москва, Литовский бульвар д. 52, кв. 7
Правообладатели	Демин Петр Андреевич
<b>Найденный риски, возможные проблемы:</b>	1). Нарушены права ребенка при приватизации,
	2). Вероятно, имеются лица, выписанные в места лишения свобода.
	3). Вероятно, сделка в прошлом проведена по недействительному паспорту.

**Подробные рекомендации указаны в конце отчета**

Описание риска, согласно закона (Гражданского Кодекса РФ)	Нет риска	Умеренный риск	Высокий риск
Риск признания сделки недействительной, нарушающей требования закона (ст. 168 ГК РФ)			
Риск признания сделки недействительной, нарушающей права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. (п.2 ст. 166 ГК РФ)			
Риск признания недействительной сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК РФ)			
Риск признания недействительной мнимой сделки, совершенной для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (п. 1, ст. 170 ГК РФ)			
Риск признания недействительной притворной сделки, совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях (п.2, ст. 170 ГК РФ)			
Риск признания недействительной сделки юридического лица, совершенной в противоречии с его деятельностью (ст. 173 ГК РФ).			
Риск признания недействительной сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного/местного органа самоуправления (ст. 173.1 ГК РФ)			
Риск оспаривания сделки по мотивам нарушения прав детей действиями родителей (родителя), выразившихся в самой сделке, либо действиями после нее, приведшим к ухудшению прав детей			
Риск признания недействительной сделки, совершенной с нарушением представителем или органом юридического лица условий осуществления полномочий либо интересов представляемого или интересов юридического лица (ст. 173.1 ГК РФ)			

Риск признания сделки недействительной, совершенной в отношении имущества распоряжение которым ограничено или запрещено (ст. 174.1)			
Риск признания сделки недействительной совершенной несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК РФ).			
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности, (ст. 176 ГК РФ)			
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК РФ).			
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий либо руководить ими (ст. 177 ГК РФ)			
Риск признания недействительной сделки, совершенной под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ)			
Риск оспаривания сделки по мотивам отсутствия согласия второго супруга на сделку (ст. 35 СК РФ)			
Риски связанные с определением момента расторжения брака с супругом-сособственником при расторжении брака через суд (ст. 38 СК РФ)			
Риск не возникновения общей собственности у лица, чей супруг приобретает недвижимости посредством ипотечного или иного кредита (ст.ст. 34-38 СК РФ)			
Риск незаключения Договора купли-продажи в отношении объекта, освобождаемого из-под ипотеки			
Риски покупки недвижимости, продаваемой неуполномоченным лицом, в т.ч. по утерянным/утраченным документам (ст. 170 ГК РФ)			
Риски, сопряженные с расчетами по сделке через третьих лиц, в т.ч. действовавших по прекратившимся, отозванным, не вступившим в силу доверенностям			
Риск приобретения недвижимости у лица, оформившего права на недвижимость по фальсифицированному судебному решению			

Риск появления наследников, имеющих права на недвижимость, сходные с правами продавца недвижимости (ст.ст. 1141-151 ГК РФ)				
Риски приобретения недвижимости с осознанным нарушением ограничений, внесенных в реестр прав на недвижимое имущество				
Риск обращения взыскания на объект сделки по требованиям третьих лиц к собственнику по различным основаниям (банкротство продавца)				
Риск приобретения жилого помещения, обремененного правами лица, отказавшегося от участия в приватизации, и сохраняющего пожизненное право проживания				
Риск расприватизации квартиры по искам граждан, чье право на приватизацию было нарушено				
Риски приобретения жилья, приватизация которого произведена по заявлению нанимателя, умершего к моменту приватизации				
Риск нарушения требований законодательства при продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество				
Риск нарушения торгующей организацией процедуры продажи с публичных торгов				
Риски приобретения жилого помещения, реализуемого кредитором в обход требований закона о запрете обращения взыскания на единственное жилье должника и членов его семьи в отсутствии ипотечных отношений				
Риск несоответствия продаваемой и демонстрируемой покупателю недвижимости				
Риски, возникающие при несоответствии продаваемой недвижимости инвентаризационным документам и кадастровому паспорту				
Риск совершения сделок от имени собственника недвижимости, вызванный передачей контрагенту персональных данных собственника и копий правоустанавливающих документов.				

### **Объект Исследования:**

**Квартира №7, находящаяся по адресу: г. Москва, Литовский бульвар, дом 52, общей площадью 43,3 кв.м. с кадастровым номером XXXX:XXXX:XXX-X-XX**

Исследование проводится по состоянию на 12.08.2017 года.

### **ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

1. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: заказ выписок из ЕГРН на объект недвижимости, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте), проверка продавца и объектов недвижимого имущества на наличие судебных споров в отношении продавца и/или недвижимого имущества.
2. Проверка сведений, касающихся продавца объектов недвижимости, на предмет возбуждения в отношении него исполнительного производства.
3. Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучение выписки из домовой книги на предмет проверки информации о временно выписанных лицах и проживающих лицах, согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.
4. Проверка адреса объектов недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества).
5. Проверка субъекта сделки (Продавца) на предмет дееспособности, притязаний супругов / бывших супругов.
6. Иные вопросы, которые могут возникнуть в отношении субъекта и отчуждаемых объектов недвижимого имущества

**МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:** сбор информации (запрос документов, опрос лиц) об объектах проверки, сбор информации – об объекте из открытых источников; анализ информации об объектах проверки.

### **ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

При проведении юридической проверки Эксперт исходит из следующих допущений:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет скрывает Продавец или лица на стороне Продавца, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Используемая при проведении исследования информация об объектах недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Эксперта не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.
3. Информация об объектах недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Эксперт установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Эксперту не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.
2. Информация об объектах недвижимости может быть получена только добровольно от

Продавца и лиц на стороне продавца, а также из открытых источников информации.

3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается на обратное.
4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Специалистов Эксперта, сформированному, исходя из специальных знаний в области юриспруденции и имеющегося опыта подобных работ.
5. Эксперт не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, исходя из информации о результатах исследования, так же как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.
6. Информация в Отчете дана по каждому объекту.

### **Раздел I. Проверка документов на квартиру.**

Заявитель предоставил следующие документы и информацию:

1. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ Квартиры от 27.07.2017
2. Паспортные данные собственника: Демин Петр Андреевич паспорт: XXXXXXXXX, выдан \_\_\_\_\_, дата \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_.
3. Адрес проверяемой квартиры: г. Москва, Литовский Бульвар д.52, квартира №7.

### **Раздел II. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав недвижимости (ЕГРН):**

Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: заказ выписок из ЕГРН на объект недвижимости, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте), проверка продавца и объекта недвижимого имущества на наличие судебных споров в отношении продавца и/или недвижимого имущества.

Объект недвижимого имущества находится в собственности продавца – Демина Петра Андреевича.

Параметры объекта: Тип: квартира, жилое

Адрес: г. Москва, Литовский Бульвар д.52, квартира №7. Кадастровый номер: XXXXXXXXXX

Площадь: 43,3 кв. м. Кол-во комнат: 2.

Экспертом были получены следующие сведения из Управления Росреестра по городу Москве:

- 1) Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимого имущества от 11.08.2017 года.
- 2) Выписка из ЕГРН на объект недвижимости – квартиры от 11.08.2017 года.

Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателями является: Демин П. А., номер государственной регистрации права № xxxxxxxxx от 04.08.2017 года (далее также «Продавец»). На момент запроса Экспертом сведений из ЕГРН информации об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости не числится.

### **История перехода прав:**

В истории квартиры зафиксировано три перехода прав:

1. Петров А.С.: приватизация в 1997 г.
2. Сауранов И.И. с 12.02.2017 г. Петров А.С. завещал указанную квартиру Сауранову И.И. Петров А.С. умер, Сауранов И.И. вступил в наследство.

3. Демин П.А. с 29.06. 2017г. Договор купли-продажи с Саурановым И.И.

*На момент запроса Экспертом сведений из ЕГРН информации об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости не числится.*

### **Раздел III. Проверка документов, удостоверяющих личность продавца (ов).**

1. Паспорт Демина Петра Андреевича, паспорт: ХХ ХХХХХХ, выдан \_\_\_\_\_, дата \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_ действителен.
2. По наличию долгов и исполнительных производств данных нет.

### **Раздел IV. Наличие судебных дел по квартире.**

Экспертом были проверены электронные информационные ресурсы (официальный сайт Черемушкинского районного суда города Москвы, информационная база дел судов общей юрисдикции и электронная картотека арбитражных дел) на предмет наличия споров по вышеуказанному объекту и между сторонами. Открытые судебные процессы по вышеуказанному запросу не отображаются.

Судебные процессы по вышеуказанному запросу не отображаются.

### **Раздел V.**

**Проверка сведений, касающихся Продавцов объекта недвижимости, на предмет возбуждения в отношении него исполнительного производства.**

Продавец – Демин П. А.

Экспертом были проверены территориальные суды на предмет наличия споров с участием Демина П. А., и как следствие – наличия исполнительных производств. Судебных процессов не выявлено, исполнительных производств нет.

Экспертом был проверен ФССП по г. Москве и Московской области в отношении продавца – Демина П. А. Исполнительные производства в отношении указанного лица в г. Москве и Московской области по дате рождения и ФИО отсутствуют.

### **Раздел VI. Проверка выписки из домовой книги.**

Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучение выписки из домовой книги на предмет проверки информации о временно выписанных лицах и проживающих лицах, согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.

1. В ходе исследования выявлено, что в момент приватизации в квартире был зарегистрирован несовершеннолетний Петров Н.А. , который в приватизации участия не принимал, в связи с чем, возникают повышенные риски о предъявлении прав Петровым Н.А. и расприватизацией квартиры.
2. Кроме того, выявлено, что Петров Н.А. был снят с регистрационного учета по месту жительства в связи с убытием в места лишения свободы.

**В отношении указанной квартиры имеются временно выписанные лица.**

**Раздел VII. Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных обстоятельств, препятствующих приобретению квартиры показала:**

Паспорт бывшего владельца квартиры СаурановаИмекаИльгозовича (см. Раздел II настоящего Отчета), указанный в ДКП от 27.06.2017 года на момент подписания договора купли-продажи квартиры с Деминым П.А. был НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН (числится в розыске), а сам СаурановИ.И. неоднократно привлекался к уголовной ответственности.

**Раздел VIII. Проверка адреса объекта недвижимости.**

Проверка адреса объектов недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества). Экспертом проверен адрес объекта недвижимости на предмет регистрации юридических фирм по указанным адресам. Адреса массовой регистрации – адреса, указанные при государственной регистрации в качестве места нахождения несколькими юридическими лицами. Адрес: **г. Москва, Литовский бульвар, дом 52, кв. 7** не является адресом массовой регистрации юридических лиц, вышеуказанный адрес также не является адресом регистрации юридических лиц.

**Раздел VIII.**

**Проверка субъекта сделки (Продавца) на предмет дееспособности, притязаний супругов/ бывших супругов.** Эксперт провел анализ предоставленных Продавцом справок о полной дееспособности, пришел к выводу, что дееспособность сторон подтверждена настоящим образом.

## **Выводы и рекомендации**

Эксперт оценил возможные риски в отношении объекта недвижимости, исследованного в настоящем Отчете, находит их значительными.

Для подготовки Отчета был получен максимальный объем информации из ЕГРН об объектах недвижимости, продавце.

Экспертом проверены объект недвижимости, личность продавца, на предмет наличия судебных процессов в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, судебные процессы не обнаружены.

Экспертом проверены объект недвижимости, личность продавца, на предмет наличия судебных процессов в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, судебные процессы не обнаружены.

Для исследования была получена информация об отсутствии исполнительных производств в отношении продавца (Демина П.А.).

На момент подготовки Экспертом настоящего Отчета, в ЕГРН отсутствуют сведения об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на исследуемые объекты недвижимости.

Адрес: г. Москва, Литовский бульвар, дом 52, квартира №7 не является адресом массовой регистрации юридических лиц.



Поскольку перед Экспертом не была поставлена задача проверки отсутствия задолженности по услугам телефонной связи и электроэнергии, данную информацию в письменном виде Эксперт не запрашивал у Продавца, в связи с этим рекомендуется до совершения регистрационных действий запросить у Продавца свежую выписку из финансово-лицевого счета либо Единый жилищный документ и последние оплаченные квитанции за коммунальные услуги.

Перед Экспертом также не была поставлена задача проверки документов по уплате Деминым П.А. налога на имущество и наличия задолженности по уплате налогов. Однако Эксперт может пояснить, что обязанности по уплате налога на имущество являются личной обязанностью лица перед государством, в связи с чем отсутствие проверки вышеуказанных данных не может быть существенным риском возникновения расходов у Покупателя

## **Эксперт обращает внимание Клиента (Покупателя) на следующие обстоятельства:**

**1) Экспертом выявлен несовершеннолетний (на моменте приватизации) ребенок Петров Н. А. 1987 года рождения, не участвовавший в приватизации.**

В отношении Объекта имеется риск «расприватизации», т.к. были нарушены права ребенка. Сделка может быть признана судом недействительной по заявлению стороны (Петрова Н.А.), права которой нарушены.

**2) Вероятно, в истории квартиры имеется сделка, проведенная по недействительному паспорту предыдущего собственника (Сауранова И.И.).**

Сделка может быть признана судом недействительной по заявлению стороны (Сауранова И.И.), права которой нарушены. Возможно – минимая сделка!

**3) В отношении настоящей квартиры имеются временно выписанные лица.**

Вероятно, имеются лица (Петрова Н.А.), выписанные в места лишения свободы - имеющие право на пользование квартирой по отбытию срока наказания и возвращению на прежнее место жительства.

На основании вышеизложенного, руководствуясь позицией судов и действующих норм гражданского законодательства, можно сделать вывод о крайне нежелательном совершении покупки вышеуказанного объекта недвижимости. Действия Продавца Демина П.А. квалифицируют его как Недобросовестного приобретателя и не гарантируют ему судебную защиту при возникновении споров, а это значит, что приобретая данную квартиру риск потери права собственности в связи с претензиями третьих лиц очень высок!

Суды квалифицируют добросовестное приобретение имущества при наличии в совокупности следующих признаков:

- возмездность приобретения объектов недвижимости, их реальная стоимость;
- отсутствие правоприязаний и обременений приобретаемых объектов недвижимости;
- покупатель принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимого имущества. Покупателем были надлежащим образом проверены сведения о Продавце и имуществе, согласована цена приобретаемых объектов недвижимости, проверены в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объектах, в том числе об обременении объектов

Считаем что Продавцом (Деминим П.А.) не были надлежащим образом проверены документы по правоустанавливающей сделке.

### **Рекомендации:**

1. **Настоятельно рекомендуем отказаться от покупки указанной квартиры.**

**Оригинал отчета вы можете забрать с 9-19 по адресу Москва ул Профсоюзная 57 офис 821**

12.08.2017