



«Юр-Эксперт»

Профессиональная судебная
защита

ООО «ЮР-ЭКСПЕРТ»

ОГРН 1197746634722, ИНН/КПП 9731054431/ 773101001
Юридический адрес: г. Москва, ул. Партизанская, д. 25, оф. 210
Фактический адрес: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 3
Телефон: +7 495 1289975
Электронная почта: help@urexpert77.ru
Сайт: <https://ur-expert77.ru/>

Правовое заключение № 111

Настоящий документ является актуальным по состоянию на __. __. __ г. и содержит в себе информацию об объекте недвижимости, правовых рисках, которые необходимо учесть при его приобретении, и способах их минимизации.

Цель проведения правовой экспертизы:

Выявление обстоятельств, которые в будущем могут послужить основанием для признания сделки купли – продажи объекта недвижимости недействительным, повлечь нарушения прав нового правообладателя (Покупателя) объекта недвижимости и привести к ограничению и/или утрате права собственности на объект недвижимости.

Основные характеристики объекта недвижимости:

Пример:

Объект проверки: квартира, расположенная по адресу: 142770, г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 9, кв. 175	
Характеристика объекта недвижимости:	
Наименование объекта:	<i>отдельная квартира</i>
Кадастровый (условный) номер:	<i>77:17:0120316:2948</i>
Назначение:	<i>жилое помещение</i>
Номер этажа, на котором расположено помещение:	<i>4 этаж</i>
Общая площадь:	<i>74,0 кв.м.</i>
Жилая площадь:	<i>58,2 кв.м.</i>
Количество комнат:	<i>2</i>
Кадастровая стоимость:	<i>12 168 185 рублей</i>
Адрес (местоположение):	<i>142770, г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, ул. Липовый парк, д. 9, кв. 175</i>
Права на объект недвижимости:	
Вид права:	<i>право собственности</i>
Форма права:	<i>частная собственность</i>
Правообладатель:	<i>Зайцева Екатерина Ивановна, 22.09.1975 г.р.</i>
Паспортные данные:	<i>паспорт гражданина РФ серии 15 99 № 199267 выдан Дубровским РОВД Брянской области 13.03.2005 года, код подразделения 322-009</i>
Основание возникновения права:	<i>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.07.2016 года № 1157, акт исполнения взаимных обязательств к</i>

	<i>договору купли-продажи недвижимого имущества № 1157 от 25.07.2016 года</i>
Срок действия права:	<i>бессрочно</i>
Правоудостоверяющий документ:	<i>Свидетельство о государственной регистрации права № 77:17:0120316:2948-77/009/2018-5 от 11.08.2016 г.</i>
Ограничения (обременения) прав на объект недвижимости:	<i>не зарегистрированы</i>
Перепланировки:	<i>не зарегистрированы</i>
История переходов права собственности:	<i>Свешникова Ю.А., Свешников П.В. с 12.10.2001 г. по 04.02.2008 г. (приватизация в общую совместную собственность); Свешникова Ю.А. с 04.02.2008 г. по 24.06.2012 г. (приватизация ½ доли, наследство ½ доли после смерти мужа); Тимонина В.К. с 24.06.2012 г. по 25.07.2016 г. (купля – продажа); Зайцева Е.И. с 25.07.2016 г. по настоящее время (купля-продажа)</i>
Наличие задолженности по оплате ЖКУ:	<i>отсутствует</i>

ПРОВЕРЕНО (проведена проверка по рисковым событиям и проанализированы предоставленные документы):

Объект:

√ Сведения об обременениях	не выявлены
√ Сведения об ограничениях	не выявлены
√ Сведения об арестах	не выявлены
√ Сведения о запретах	не выявлены
√ Сведения о наличии особых отметок	не выявлены
√ Сведения о наличии заявлений о правопритязаниях	не выявлены
√ Сведения о сносе дома	не выявлены
√ Сведения о признании дома аварийным	не выявлены
√ Сведения о государственной регистрации без согласия третьего лица	не выявлены
√ Сведения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд	не выявлены
√ Сведения о принадлежности объекта к культурному наследию	не выявлены
√ Сведения о правах и законных интересах третьих лиц	не выявлены

Судебные споры и иные правопритязания на объект недвижимости:

Орган, рассматривающий спор	<i>Щербинский районный суд города Москвы</i>
Предмет спора	<i>гражданское дело № 02-138/2019 по иску Зайцевой Е.И. к Зайцеву С.И. о выселении</i>
Текущее состояние спора	<i>решение о выселении Зайцева С.И. вступило в законную силу</i>

Лица, имеющие право пользования объектом недвижимости, сервитуты:

Лица , постоянно зарегистрированные в объекте недвижимости	<i>собственник Зайцева Е.И., обязуется сняться с регистрационного учета в течение 14 дней после регистрации перехода права собственности на Покупателя (по условиям ДКП)</i>
Лица, снятые с регистрационного учета, основания	<i>Зайцев С.И., бывший супруг, на основании решения Щербинского районного суда г. Москвы от 14.09.2019 года</i>
Лица, имеющие постоянное бессрочное право пользования объектом недвижимости, основания	<i>не выявлено</i>

Правообладатель(и) (в том числе предыдущий(е) правообладатель(и)):

√Сведения о банкротстве	не выявлены
√Сведения о судебных разбирательствах	выявлены
√Сведения о задолженности	не выявлены
√Сведения об исполнительном производстве	не выявлены
√Сведения о паспорте, находящемся в базе среди недействительных	не выявлены
√Сведения о нахождении на учете у нарколога	не выявлено
√Сведения о нахождении на учете у психиатра	не выявлено
√Сведения о нахождении в браке (на день покупки и на день отчуждения объекта)	не выявлено
√ Иные факторы и обстоятельства	не выявлены

Примечание: правообладатель Зайцева Е.И. на день приобретения объекта недвижимости в браке не состояла, на момент отчуждения объект недвижимости в браке не состоит, объект не является совместно нажитым супружеским имуществом.

Экспертное мнение: объект недвижимости **РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, неблагоприятные риски отсутствуют.

Примеры, иных экспертных заключений:

1.Объект недвижимости **НЕ РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, т.к. у нового правообладателя возможны неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

Выявлены сведения о том, что Правообладатель (совпадение с Ф.И.О. и датой рождения Правообладателя) находится в розыске в качестве должника по исполнительному производству № 00000 от «__» _____ г. В связи с этим у потенциального правообладателя могут возникнуть затруднения при совершении сделки.

(ст.6.1 ФЗ от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве").

2.Объект недвижимости **НЕ РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, т.к. у нового правообладателя возможны неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

Существует риск оспаривания договора купли-продажи в судебном порядке в связи с тем, что продавец объекта недвижимости не вступил в права наследования после смерти своей супруги _____, совместно с которой приобреталась квартира. В связи с указанным существует вероятность признания Договора купли-продажи недействительным по искам заинтересованных лиц и отказа в государственной регистрации перехода права собственности к новому Правообладателю.

(гл. 7 Семейного Кодекса РФ, ст.ст. 256, 1150 Гражданского Кодекса РФ).

3. Объект недвижимости **НЕ РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, т.к. у нового правообладателя возможны неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

Согласно предоставленным в рамках правовой экспертизы документам, в Квартире произведена перепланировка (переустройство), в результате которой изменилась площадь Квартиры. Переустройство и/или перепланировка жилого помещения должны проводиться по согласованию с органом местного самоуправления. В случае выявления уполномоченным органом власти факта проведенной незаконной перепланировки, собственник жилого помещения обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом местного самоуправления. В противном случае, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже жилого помещения с незаконной перепланировкой с публичных торгов. При приобретении Квартиры с самовольной/незаконной перепланировкой (переустройством) для нового правообладателя возможны следующие негативные последствия: - предъявление к нему требований о приведении Квартиры в прежнее состояние; - утрата права собственности на Квартиру в случае не приведения Квартиры в прежнее состояние по требованию органа местного самоуправления.

(ст. 26, п. п. 3, 5 ст. 29 Жилищного Кодекса РФ)

4. Объект недвижимости **НЕ РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, т.к. у нового правообладателя возможны неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

В отношении _____ (совпадение с Ф.И.О. и датой рождения Правообладателя) выявлены сведения о наличии исполнительных производств по делам об административных правонарушениях, а также исполнительного производства о взыскании налогов и сборов на общую сумму, не превышающую _____ рублей.

(ст. 6.1 ФЗ от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве")

Обращаем внимание на то, что при наличии у гражданина обязательств, размер которых составляет не менее 500 000, 00 рублей, он может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда. При этом, сделки, совершенные им в течение 1 года до принятия судом заявления о признании гражданина банкротом или в течение 1 года после принятия указанного заявления, могут быть признаны арбитражным судом недействительными. Данное обстоятельство может повлечь утрату новым правообладателем права собственности на Квартиру.

(ст. 61.2, §1.1 гл. X ФЗ от 26.10.2002 N 127 "О несостоятельности (банкротстве)")

Примеры, рекомендаций по минимизации рисков (на момент совершения сделки по отчуждению Объекта):

1. Совершать сделку по отчуждению квартиры после получения свидетельства о праве на наследство на имущество умершего супруга, в частности на долю в праве собственности на Квартиру, выданное Правообладателю в установленном законом порядке.
2. Получить актуальные документы, подтверждающие отсутствие зарегистрированных в Квартире лиц. При наличии зарегистрированных лиц предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры условие о снятии таких лиц с регистрационного учета в определенный срок.
3. Получить от Правообладателя актуальные документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам по Квартире, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта до осуществления сделки по отчуждению Квартиры (далее – Задолженность по Квартире).

В случае наличия споров по взысканию Задолженности по Квартире, в том числе по оплате ответчиком (должником) по такому спору будет являться Правообладатель.

К исключениям стоит отнести обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. При этом, для минимизации рисков, связанных с наличием задолженности по Квартире в будущем, в том числе для случая выявления задолженности по Квартире на момент заключения сделки по отчуждению Квартиры или после перехода права собственности на Квартиру к новому правообладателю предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры условие о погашении выявленной Задолженности по Квартире Правообладателем в определённый срок.

(ст. 210 Гражданского Кодекса РФ, п. 3 ст. 158 Жилищного Кодекса РФ)

4. Необходимо наличие документа, подтверждающего согласование/узаконивание Правообладателем перепланировки (переустройства) в установленном порядке. Для этого собственник (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить необходимый пакет документов.

5. Обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением об изменении площади Квартиры в сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости с « ____ кв. м.» указать на « ____ кв. м.» до совершения сделки по отчуждению Квартиры.

6. Предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры, следующее условие: "Стороны при заключении настоящего договора гарантируют и дают друг другу заверения в том, что обладают правоспособностью на заключение данного договора, действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой."

При положительном заключении и рекомендации объекта недвижимости для сделки Центр недвижимости и права ООО «Юр-Эксперт» ГАРАНТИРУЕТ судебную защиту прав и законных интересов Покупателя от любых притязаний на объект недвижимости со стороны третьих лиц в течение трех лет с даты выдачи заключения.

При подписании настоящего заключения используется факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи, имеющего юридическую силу (ст. 160 Гражданского Кодекса РФ).

Центр недвижимости и права ООО «Юр-Эксперт»
руководитель направления жилищной практики
ведущий судебный юрист Зеленина Елена Владимировна

Дата: ____ 20__ года