

Отчёт о проверке объекта недвижимости

Дата подготовки отчета

25.06.2021

Адрес объекта

Санкт-Петербург, Парашютная улица, дом 999, корпус 13,
строение 20, квартира 222

Отчет подготовлен в интересах Заказчика на основании документов, представленных Заказчиком, в целях выявления юридических рисков приобретения права собственности на Объект и предоставления рекомендаций Заказчику по их минимизации

Содержание

Объект и документы

Об объекте

Приложенные документы

Вывод эксперта

Детализация

Права продавца на объект

Характеристики объекта

Сведения о продавце

Рекомендации по выявленным рискам

Объект и документы

Об объекте

Тип	Квартира
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, Парашютная улица, дом 999, корпус 13, строение 20, квартира 222
Кадастровый номер	78:34:0412303:0000
Площадь	90 м ²
Кадастровая стоимость	6 058 000.56 ₽
Собственник (Продавец)	Тёркин Василий Анатольевич

Документы

Основание права собственности	Договор участия в долевом строительстве от 12.10.2019 (далее – Договор долевого участия)
ЕЖД или Выписка из домовой книги	не представлено
Данные продавца	Тёркин Василий Анатольевич, 01.01.1976 года рождения, паспорт (серия номер): 9900 665013, выдан Обычным отделом внутренних дел Среднестатистической области, дата выдачи 10.01.2021, код подразделения 123-456

Вывод эксперта

Объект рекомендован к приобретению!

Мы выявили несколько рисков: претензии супруга на Объект, лица, зарегистрированные в Объекте, претензии третьих лиц. Подробнее о рисках расскажем в разделе «Детализация», а в разделе «Рекомендации» посоветуем, что с ними делать.

Детализация

1. Права продавца на объект — выявлены риски

В разделе «Рекомендации» советуем, что делать с рисками.

- Согласно выписке ЕГРН Объект находится в собственности Продавца с 01.02.2021.
- Продавец приобрел право собственности на Объект на основании Договора долевого участия, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.02.2021 сделана запись № 78:34:0412303:0000-78/011/2021-1.
- Срок исковой давности оспаривания оснований приобретения права собственности Продавца на дату составления Отчета не истек.
С учетом даты регистрации права собственности, сроки давности по оспариванию основания приобретения Объекта истекут не ранее 01.02.2024
- В результате анализа переходов права собственности на Объект выявлены риски: Договор долевого участия со стороны Застройщика заключен представителем, действующим на основании агентского договора и доверенности (сведения об отмене доверенности не выявлены). В связи с тем, что с момента заключения Договора купли-продажи прошло менее 10 лет, а срок исковой давности может быть восстановлен судом при наличии достаточных оснований, вероятность оспаривания сделки по отчуждению Объекта, в случае, если представитель действовал от имени Застройщика без соответствующих полномочий либо с превышением предоставленных ему полномочий, сохраняется.
(п. 3 раздела «Рекомендации»).
- Содержание правоустанавливающего документа Продавца (Договора долевого участия) проверено, указанный документ соответствует действующему законодательству. Риски для потенциальных покупателей отсутствуют.
- Объект приобретался с использованием кредитных средств Банка, в связи с чем с момента государственной регистрации права собственности Продавца на Объект он находился в залоге у Банка (ипотека в силу закона).
В настоящее время Объект в залоге не находится, запись об обременении погашена.
- Риски (в том числе финансовые), связанные с Застройщиком, не выявлены.
- Многоквартирный жилой дом, частью которого является Объект, соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен.

2. Характеристики объекта — выявлены риски

«Сведения не обнаружены» означает, что вероятность рисков минимальная. Мы проверили Объект недвижимости по базам ЕГРН и судебных дел и не обнаружили записей.

● Обременения (залог/иные обременения)	Сведения не обнаружены
● Аресты	Сведения не обнаружены
● Ограничения	Сведения не обнаружены
● Запреты (на распоряжение/иные)	Сведения не обнаружены
● Снос дома	Рисков нет
● Заявления о правопритязаниях	Рисков нет
● Признание дома аварийным	Рисков нет
● Государственная регистрация без согласия третьего лица (супруга/иных лиц)	Рисков нет
● Изъятие объекта для государственных и муниципальных нужд	Рисков нет
● Отнесение Объекта к специализированному жилищному фонду	Рисков нет
● Принадлежность объекта к культурному наследию	Рисков нет
● Невозможность регистрации перехода права без личного участия правообладателя	Рисков нет
● Нахождение Объекта в списках адресов массовой регистрации юридических лиц	Рисков нет
● Иные обстоятельства	Рисков нет
● Зарегистрированные лица	Выявлены риски

До заключения договора купли-продажи рекомендуем запросить у Продавца выписку из домовой книги или Единый жилищный документ (ЕЖД).
(п. 2 раздела «Рекомендации»)

3. Сведения о продавце — выявлены риски

«Сведения не обнаружены» означает, что вероятность рисков минимальная. Мы проверили Продавца по базам судебных дел и не обнаружили записей. Но бывает такое, что записи по судам и взысканиям имеются, но базах не отображены. Для этого мы считаем целесообразным включить в договор купли-продажи положения из п. 3 раздела «Рекомендации».

- | | |
|---|---|
| ● Банкротство Продавца | Сведения не обнаружены |
| ● Участие Продавца в качестве Ответчика в судебных производствах судов общей юрисдикции | Сведения не обнаружены |
| ● Нахождение Продавца в списках лиц, причастных к экстремизму | Сведения не обнаружены |
| ● Наличие исполнительных производств в отношении Продавца | Сведения не обнаружены |
| ● Наличие задолженности по налогам и сборам (включая пени) | Сведения не обнаружены |
| ● Действительность паспорта | Действителен |
| ● Признаки, свидетельствующие о неспособности Продавца участвовать в сделках | Не выявлены (возраст Продавца не свидетельствует о необходимости дополнительных проверок, также предоставлена справка из наркологического диспансера) |

- Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя или участие в управлении юридическими лицами

Сведения не обнаружены

- Семейное положение Продавца

Выявлены риски

До заключения договора купли-продажи рекомендуем запросить у Продавца сведения о семейном положении.

(п. 1 раздела «Рекомендации»)

Рекомендации

1. Риск: претензии супруга на Объект

- До заключения договора купли-продажи требовать от Продавца предоставления сведений о семейном положении.
- В случае если на дату приобретения права на Объект Продавец состоял в зарегистрированном браке, совершать сделку только при наличии нотариально удостоверенного согласия супруга Продавца на отчуждение Объекта, либо документа (брачного договора, решения суда о разделе имущества), подтверждающего что Объект является индивидуальной собственностью Продавца.
- В случае, если Продавец в зарегистрированном браке не состоял, дополнить пакет документов нотариально удостоверенным заявлением Продавца о том, что на момент приобретения права собственности на Объект Продавец в зарегистрированном браке не состоял.

2. Риск: лица, зарегистрированные в Объекте

- ДО заключения договора купли-продажи требовать от Продавца снятия с регистрации в Объекте всех зарегистрированных лиц или получить подтверждение (выписка из ЕЖД/выписка из домовой книги), что зарегистрированные лица отсутствуют. Документы Продавец может получить в МФЦ или заказать в электронном виде на портале «Госуслуги», или в Управляющей компании.
- При недобросовестных действиях Продавца, прекращение регистрации в Объекте будет возможно исключительно в судебном порядке.
- В случае, если Продавец ДО заключения договора купли-продажи не прекратит регистрацию всех зарегистрированных лиц, то для минимизации рисков рекомендуется включить в договор купли-продажи следующие условия (или заменить их на аналогичные):
- «Продавец обязуются до даты перехода права собственности на Объект к Покупателю прекратить постоянную и временную регистрацию всех зарегистрированных лиц. В случае невыполнения настоящего обязательства Продавец обязуется по требованию Покупателя выплатить штрафную неустойку в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек за каждое лицо, чья регистрация не была прекращена в Объекте».
- «Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ)».

3. Риск: претензии третьих лиц

При покупке недвижимости существует ряд рисков, которые не могут быть обнаружены, но которые могут повлиять на вероятность оспаривания сделки в дальнейшем, так называемые скрытые риски. Например, риски уголовного преследования, риски банкротства, риски и прочие.

Данные риски не могут быть полностью устранены.

Для того, чтобы в дальнейшем доказать свою добросовестность (то есть снизить риски), рекомендуется включить гарантии Продавца в текст договора купли-продажи:

- Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора является полноправным и законным собственником Объекта. Объект не отчужден, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдан, в возмездное или безвозмездное пользование не передан, не обременен правами третьих лиц, право собственности Продавца никем не оспаривается, брачный договор, способный повлиять на законность распоряжения Объектом по Договору, в отношении него не заключался, не имеется неисполненных обязательств по наделению несовершеннолетних детей долями в Объекте. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования Объектом после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ). Продавец не имеет неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом и он не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом, в настоящий момент в отношении него не вынесено решение о банкротстве и не ведется соответствующего разбирательства.
- Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах в соответствующем разделе Договора (существенные условия), имеющие значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения. ст. ст. 421, 431.2, 461, 462 Гражданского кодекса РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом Договора недействительным или расторжения его по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца или вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю об изъятии Объекта, по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, или вследствие нарушения прав третьих лиц при отчуждении Объекта или любых других, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению Продавец обязуется возместить Покупателю все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением Объекта.