онлайн сервис проверки жилой недвижимости
КВАРТИРА БЕЗ РИСКОВ

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПО ИТОГАМ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ ПО АДРЕСУ: [●]

Отчет подготовлен в интересах Покупателя

Июль 2017 года

г. Москва

Оглавление

I. ВВЕДЕНИЕ 3
Ограничение ответственности 3
Общая информация по Квартире 4
II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ 5
III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ 6
1. Права Продавца на Квартиру 6
2. Незаконные перепланировки Квартиры 7
3. Лица, имеющие право пользования Квартирой 7
4. Ограничения (обременения) прав на Квартиру 8
IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 8
Сведения о Продавце 8
V. РЕКОМЕНДАЦИИ 9
VI. ПОЛУЧЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ 11
VII. НАШИ ГАРАНТИИ 13

I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет (далее - Отчет) подготовлен в интересах Покупателя Квартиры (далее - Заказчик).

Целью подготовки Отчета является **выявление юридических рисков** приобретения права собственности на квартиру (далее - Квартира) по адресу: **121552 Москва, р-н Кунцево [●]**, общей площадью [●] кв.м., кадастровый номер [●] и **предоставление рекомендаций Заказчику относительно приобретения прав на Квартиру**.

Настоящий Отчет является строго конфиденциальным, не подлежащим разглашению третьим лицам, за исключением Продавца при наличии воли Заказчика.

Ограничение ответственности

1. Отчет содержит выводы, сделанные на основании документов, предоставленных Заказчиком, упомянутых в настоящем Отчете и актуален на дату составления Отчета.

2. При предоставлении копии документа Исполнитель не обязан осуществлять сверку копии с оригиналом документа, полагает копию верной.

3. Представленная Заказчиком информация и документы полагаются Исполнителем верными, не требующими дополнительного подтверждения.

4. Исполнитель не обязан осуществлять поиск скрытых обстоятельств, влияющих на выводы, изложенные в Отчете.

5. В случае если Заказчик сознательно умолчал о каком-либо обстоятельстве, имеющим существенное значение для Отчета, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие выводов, изложенных в Отчете таким обстоятельствам.

6. Информация, необходимая для составления настоящего Отчета получена добровольно от Заказчика, либо может быть получена Исполнителем из открытых источников, в том числе официальных сайтов государственных органов и организаций.

7. Исполнитель не несет ответственности за решения, принятые Заказчиком исходя из информации, полученной из Отчета.

8. Рекомендации Исполнителя основаны на исследованных в рамках настоящего Отчета документах и фактах и не могут быть применимы к иным, не

исследованным в рамках настоящего Отчета ситуациям, в случае если Отчетом прямо не указано иное.

9. Настоящий Отчет представляет собой профессиональное мнение Исполнителя относительно наличия рисков и рекомендаций по их устранению при приобретении Квартиры.

10. Все персональные данные третьих лиц, указанные в настоящем Отчете, получены от Заказчика, в связи с чем последний подтвердил свои правомочия по передаче их Исполнителю в целях составления Отчета.

Общая информация по Квартире

Квартира расположена в жилом доме со следующими характеристиками:

Этажность: 17.

Год постройки: [●].

Материал стен: панельные.

Серия дома: [●].

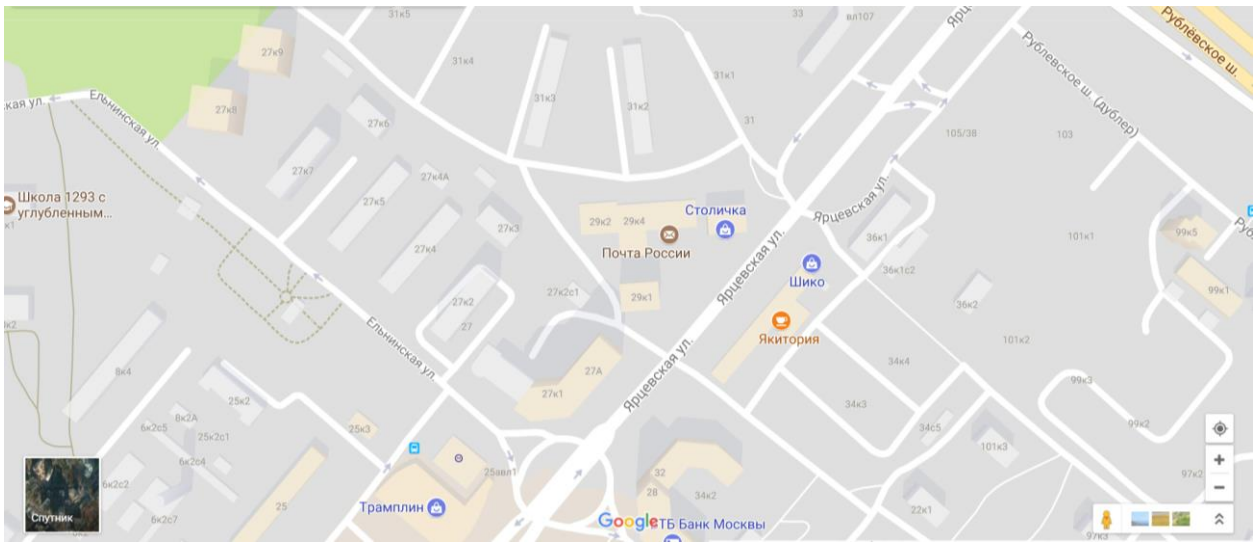
Средняя оценочная стоимость Квартиры: [●] руб.

Средняя оценочная стоимость аренды Квартиры: [●] руб/мес.

Дом расположен в районе Кунцево города Москвы, ближайшая станция метро «Молодежная».

Земельный участок под домом, где находится Квартира, **выделен**, однако в настоящее время находится в собственности публично-правовых образований (вероятно, г. Москвы).

В результате оформления земельного участка в собственность жильцов многоквартирного дома у собственника Квартиры возникнет обязанность по уплате платежей по земельному налогу.



II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. В отношении Квартиры существенных рисков НЕ ВЫЯВЛЕНО.

2. Проведение сделки с Квартирой ВОЗМОЖНО.

3. При совершении сделки рекомендовано обратить внимание на раздел V «Рекомендации» настоящего Отчета.

III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Права Продавца на Квартиру

Исполнителем в интересах Заказчика получена расширенная выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее - ЕГРН) в отношении Квартиры от [●].

Согласно представленной выписке из ЕГРН Квартира находилась в собственности следующих лиц:

1. [●];

2. [●] с 22.10.2010 (далее - Продавец).

Продавец владеет Квартирой на основании договора дарения квартиры, удостоверенного [●], и.о. нотариуса [●], реестровый номер [●], дата регистрации [●].

Копия договора дарения представлена Заказчиком на обозрение.

Договор дарения заключен [●] года между Продавцом и [●] (матерью Продавца).

Согласно тексту договора [●] приобрела право собственности на Квартиру в порядке наследования. Свидетельство о праве на наследство по закону от [●] года выдано [●] государственным нотариусом [●] Московской государственной нотариальной конторы.

Представленная копия договора содержит в себе штампы Росреестра о регистрации перехода права собственности на Квартиру к Продавцу.

Нотариус [●] является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Нотариус [●] является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Розыск наследников в отношении указанной Квартиры не производится.

Данные о правах на Квартиру были занесены в ЕГРН только в [●] году. Это связано, по видимости, с тем, что право собственности [●] возникло в 1997 году, то есть до момента возникновения ЕГРН.

При регистрации права собственности Продавца на Квартиру стороны одновременно также зарегистрировали ранее возникшее право на Квартиру [●].

Претензии третьих лиц на Квартиру не выявлены.

Срок исковой давности оспаривания основания приобретения права собственности на Квартиру Продавцом на дату составления Отчета **истек**.

Риски не выявлены.

2. Незаконные перепланировки Квартиры

Сведения о наличии незаконных перепланировок в Квартире отсутствуют, в связи с чем риски, связанные с наличием таких перепланировок, являются минимальными.

Сведения о площади Квартиры, существующие в ЕГРН не менялись с момента регистрации права собственности на Квартиру первого собственника.

3. Лица, имеющие право пользования Квартирой

Заказчиком представлена архивная выписка из домовой книги в отношении Квартиры.

Согласно представленной выписки на [●] года в Квартире имеют постоянную регистрацию следующие лица:

1. Продавец - с [●].

2. [●], сын Продавца с 08.10.2009.

3. [●], дочь Продавца с 03.05.2012.

4. [●], мать Продавца с 01.01.2000.

В Квартире отсутствуют и ранее отсутствовали лица, имеющие временную регистрацию либо временно выписанные.

В настоящее время в Квартире имеют постоянную регистрацию 3 лиц, находящихся на иждивении Продавца – 2 малолетних ребенка и его мать, достигшая пенсионного возраста.

В связи с этим, рекомендуется требовать прекращения постоянной регистрации всех указанных лиц, включая Продавца в Квартире ДО совершения сделки купли-продажи.

В ином случае, при недобросовестных действиях Продавца, прекращение регистрации указанных лиц в Квартире будет возможно исключительно в судебном порядке с привлечением к участию в процессе органа опеки и попечительства.

4. Ограничения (обременения) прав на Квартиру

Согласно сведениям ЕГРН на дату проверки в отношении Квартиры обременения, ограничения и правопритязания не выявлены.

IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Сведения о Продавце

БАЗА ДАННЫХ	СТАТУС
1. Нахождение Продавца в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве	Сведения отсутствуют
2. Нахождение Продавца в Базе данных по розыску должников Федеральной службы судебных приставов	Сведения найдены
3. Участие Продавца в судебных производствах арбитражных судов	Сведения отсутствуют
4. Участие Продавца в судебных производствах судов общей юрисдикции	Сведения отсутствуют

Паспорт Продавца не относится к категории недействительных.

В отношении Продавца проводятся 3 исполнительных производства по факту неуплаты штрафов ГИБДД на общую сумму [●] рублей.

Продавец не относятся к числу лиц, причастных к экстремизму.

Квартира не является адресом массовой регистрации юридических лиц, согласно сведениям, предоставленным Федеральной налоговой службой РФ.

V. РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендовано запросить у Продавца до сделки следующие документы:

1. Справки из ПНД и НД, подтверждающие дееспособность Продавца.

2. Документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным услугам по Квартире.

3. В связи с тем, что право собственности на Квартиру было зарегистрировано в ЕГРН только в [●] году рекомендовано предусмотреть в договоре купли-продажи Квартиры гарантию Продавца следующего содержания:

«Стороны, руководствуясь ст. ст. 421 (свобода договора), 461 (ответственность Продавца в случае изъятия товара у Покупателя) ГК РФ, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или расторжения настоящего Договора по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, а так же вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю, в том числе со стороны предыдущих собственников Квартиры или их супругов, отчуждении и изъятии Квартиры у Покупателя по этим и другим основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, Продавец обязуется приобрести Покупателю равнозначную Квартиру в доме аналогичной категории, том же районе г. Москвы или предоставить Покупателю денежные средства для самостоятельного приобретения Квартиры исходя из стоимости аналогичной Квартиры, действующей на рынке недвижимости на момент расторжения настоящего Договора, а так же возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением Квартиры. При этом Квартира не может быть изъята у Покупателя до полного выполнения вышеуказанных обязательств и до полного возмещения всех убытков и расходов.»

4. В связи с тем, что на дату проверки в Квартире присутствуют лица, находящиеся на иждивении Продавца рекомендовано предусмотреть в договоре купли-продажи Квартиры условие следующего содержания:

«На момент передачи Квартиры по Договору в Квартире отсутствуют лица, имеющие постоянную или временную регистрацию.

Продавец гарантирует, что регистрация лиц, ранее зарегистрированных в Квартире прекращена с их ведома, их волей (либо волей их законного

представителя). Лица, находящиеся на иждивении Продавца обеспечены жилой площадью и не имеют претензий к Продавцу или Покупателю относительно прекращения их постоянной регистрации по месту жительства в Квартире».

VI. ПОЛУЧЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.07.2017 № 99/2017/22330343			
Кадастровый номер:		[redacted]	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0004002
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32
Адрес:	[redacted]
Площадь, м²:	
Наименование:	
Назначение:	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	
Вид жилого помещения:	
Кадастровая стоимость (руб.):	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
06.07.2017 № 99/2017/22330343			
Кадастровый номер:		**77:07:0004002:2342**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	[redacted]
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	
3.	Документы-основания:	3.1.	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 06.07.2017 № 99/2017/22330447

На основании запроса от 06.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 06.07.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		
	Адрес:		
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	
		дата государственной регистрации права:	
		номер государственной регистрации права:	
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.2	правообладатель:	
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	
		дата государственной регистрации права:	
		номер государственной регистрации права:	
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (полное наименование должности) _____ (подпись, М.П.) ФГИС ЕГРН (инициалы, фамилия)

Выписка из домовой книги №_____дома № [redacted] района **Кунцево Западный г.Москвы**

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, уроженец республики, края, области, района, села, деревни, города (сюда же заносятся дети до 14 лет прибывшие с прописываемыми)	Дата рождения	Когда и откуда прибыл (республика, край, область, район, село, деревня), если переехал (с другой улицы, дома) внутри города поселка - указывается название улицы и № дома	Цель приезда и на какой срок	Граж-данство	Кем, когда выдан паспорт № и серия паспорта	Отношение к военной службе, кем и когда принят на учет	Квартира	Дата регистрации	Когда и куда выбыл (республика, край, область, район, село, деревня, город) временно или постоянно
1										
2										
3										
4										

онлайн сервис проверки КВАРТИРА БЕЗ РИСКОВ жилой недвижимости

VII. НАШИ ГАРАНТИИ

ERGO

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № L28-29008
страхования профессиональной ответственности юристов

Настоящим полисом подтверждается факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности юристов **№ L28-29008 от 21.09.2016** года (Далее по тексту «Договор страхования») на условиях, указанных ниже:

Страховщик	**САО ЭРГО** Лицензия Федеральной службы страхового надзора лицензия СИ №0177 от 27.11.2015 г. Филиал в г. Москва Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д.46, стр.1
Страхователь	**ИП Манаенков Кирилл Львович, ИНН 165049988751** Адрес: г. Москва, ул. Большая Декабрьская, д. 6, кв. 22
Срок действия страхования	**с « 26 » сентября 2016 года по « 25 » сентября 2017 года.** Требования о возмещении вреда, причиненного наступившим событием, должны быть заявлены в срок, не позднее одного года с даты окончания срока действия договора страхования. При этом исковое требование (претензия) считается предъявленным с момента получения его Страхователем.
Условия страхования	«Правила страхования общегражданской (профессиональной) ответственности юристов» ЗАСО "ЭРГО Русь" ЗАСО "ЭРГО Русь" утвержденные Протоколом правления №2 от 19.02.2014 г.
Объект страхования	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, возместить вред, причиненный третьим лицам, в результате страхового события, возникшего в результате осуществлением им застрахованной профессиональной деятельности. **Застрахованная деятельность:** по настоящему договору считается застрахованной деятельность Страхователя, осуществляемая в соответствии с действующим законодательством РФ и квалификацией специалистов, указанных в Заявлении страхователя (Приложение №1 к настоящему Договору) согласно п. 3.2. Договора страхования.
Территория страхования	**Российская Федерация**
Страховая премия, порядок оплаты	**20 000,00 (Двадцать тысяч) руб.** Подлежит оплате Страхователем в соответствии с условиями, указанными в Договоре страхования.
Страховой случай	Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату в установленном законодательством и договором страхования порядке и объеме, при соблюдении положений Правил страхования. Страховым случаем с учетом всех положений, определений, исключений, предусмотренных Правилами страхования, является возникновение обязанности Страхователя (Застрахованного лица) в соответствии с законодательством Российской Федерации возместить вред, причиненный третьим лицам в результате непреднамеренных (неумышленных) ошибочных действий (бездействия), допущенных Страхователем (Застрахованным лицом) при оказании юридических услуг.
Страховая сумма Оставить необходимое	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика): **5 000 000,00** (Пять миллионов) руб. Лимит ответственности Страховщика по одному (каждому) страховому случаю: **2 500 000,00 (Два миллиона пятьсот тысяч) руб.**
Безусловная франшиза	**0,00 руб**. по каждому страховому случаю.

Условия страхования, не указанные в настоящем Полисе, считаются согласованными сторонами в Договоре страхования. Настоящий Полис составлен в г. Москве « 21 » сентября 2016 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу.

От Страховщика:

Колпакова Е.Е. / /

Доверенность № 2933 от 01.09.2016 г.

м.п.