

Правовое заключение

№ 00000001

Настоящий документ является актуальным по состоянию на __. __.20__ и содержит справочную информацию об объекте недвижимости, о возможных правовых рисках при его приобретении и способах их минимизации.

Параметры экспертизы

Цель проведения правовой экспертизы:

Выявление обстоятельств, которые могут послужить в будущем основанием нарушения прав нового правообладателя объекта недвижимости и привести к ограничению и/или утрате права собственности на такой объект недвижимости.

Основные характеристики объекта недвижимости:

(далее-Квартира):

Адрес: г. _____, ул. _____, д. ____ кв. _____,
площадь – _____ кв. м.

Кадастровая стоимость Квартиры – _____
рублей (согласно Выписке из ЕГРН от __. __.20__)

Правообладатель:

Собственность, № _____ от __. __.20__

Документ – основание приобретения права собственности:

- Договор купли-продажи
- Передаточный акт

История переходов права собственности на объект недвижимости:

- _____ – по настоящее время

Проверено (проведена проверка по рисковым событиям и проанализированы предоставленные документы)

- ✓ Наличие обременений на объект недвижимости
- ✓ Наличие прав и полномочий у лиц на совершение сделок
- ✓ Соблюдение требований законодательства в части защиты прав и законных интересов несовершеннолетних лиц
- ✓ Соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не являющихся сторонами по сделкам
- ✓ Наличие сведений о банкротстве Правообладателя
- ✓ Принадлежность объекта недвижимости к объектам культурного наследия (при наличии оснований)
- ✓ Наличие сведений о плановом сносе объекта недвижимости (при наличии оснований)
- ✓ Наличие исполнительных производств

- ✓ Наличие судебных разбирательств
- ✓ Наличие задолженностей по налогам
- ✓ Наличие сведений о признании объекта недвижимости аварийным строением
- ✓ Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа
- ✓ Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд
- ✓ И иные факты в соответствии с технологией проверки объектов недвижимости и с учетом особенностей сделки

Обращаем внимание на следующее

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 СК РФ, ст.ст. 256, 1150 ГК РФ).

Согласно предоставленным в рамках правовой экспертизы документам, в Квартире произведена перепланировка (переустройство), в результате которой изменилась площадь Квартиры с ____ кв. м. на ____ кв. м.

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, установленные 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 ЖК РФ)

Рекомендации (к моменту совершения сделки по отчуждению Объекта):

1. Необходимо наличие документов, подтверждающих вступление Правообладателя в права наследства на весь объект недвижимости.

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 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 определенном срок.

(ст. 210 ГК РФ, п. 3 ст. 158 ЖК 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.

Справочная информация

Выявлены сведения о наличии в производстве _____ суда города _____ искового заявления о взыскании задолженности по договору займа в размере _____ рублей, предъявленного к _____.

Выявлены сведения о признании аварийным жилого дома, в котором расположена Квартира, в 20__ году, что может являться основанием для наличия скрытых нарушений целостности объекта недвижимости.

Выявлены сведения о наличии лиц, зарегистрированных в квартире, о которых имеется информация о нахождении в местах лишения свободы.

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)")

Экспертное мнение

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

При подготовке настоящего заключения и рассмотрении документов ООО «ЦНС» исходит из того, что:

- документы, предоставленные в виде скан-копий, соответствуют их оригиналам;
- все подписи, печати на документах являются подлинными, а документы являются верными и полными;
- на момент проведения правовой экспертизы ни один из представленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они датированы, не было издано какого-либо нормативного документа, который препятствовал бы или ограничивал осуществлению прав и обязанностей Стороны сделки;
- при подписании настоящего заключения используется факсимильное воспроизведение печати и подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи, имеющего юридическую силу (ст. 160 ГК РФ).

Иванова О.В.

Юрисконсульт

Сидорова М.И.

Руководитель региональной группы правового обеспечения сделок с недвижимостью Центра недвижимости от Сбербанка

Дата: _____ 201__ года

