



Центр оформления
сделок с недвижимостью

МОСКОВСКИЙ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Корпорация МФЦУ»**

Проверка объекта:
Квартира, расположенная по адресу
город Москва,

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Характеристики объекта исследования.**
 - 1.1. Краткое описание объекта:
 - Назначение, площадь;
 - Адрес (местонахождение);
 - Субъект права;
 - Кадастровый (условный) номер.
 - Кадастровая стоимость объекта
 - 1.2. Право подтверждающий документ;
 - 1.3. Правоустанавливающие документы:
 - Надлежащее оформление право подтверждающих документов;
 - Обременение объекта правами третьих лиц;
 - Проверка действительности нотариуса (при актуальности).
 - 2. Заключение по собственнику объекта сделки.**
 - 2.1. Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место рождения;
 - 2.2. Проверка информации о действительности паспорта (при необходимости);
 - 2.3. Информация о наличие возбужденного исполнительного производства;
 - 2.4. Информация о наличии сведений о банкротстве.
 - 3. Заключение по объекту сделки.**
 - 3.1. Информация о ретроспективных значимых событиях по объекту (История возникновения и перехода права собственности);
 - 3.2. Проверка информации из ЕГРП и ГКН;
 - 3.3. Информация о лицах, зарегистрированных в объекте на момент проведения исследования;
 - 3.4. Сведения о ранее зарегистрированных лицах;
 - 3.5. Анализ риск-факторов о снятии с регистрационного учета лиц, ранее зарегистрированных в объекте исследования во взаимосвязи с проведенными сделками (переходами права собственности);
 - 3.6. Информации о наличии сведений об отмене доверенности (при необходимости);
 - 4. Перечень исследуемых характеристик.**
 - 5. Выявленные риски и рекомендации**

Предметом настоящего исследования является выявление признаков нарушения прав граждан, способных привести к оспариванию сделки в будущем и данных об имеющихся в настоящее время и имевшихся в прошлом правах на объект недвижимости.

Заключение составлено на основе запроса **Иванова Ивана Ивановича** на проверку следующего объекта недвижимости:

1. Характеристики объекта недвижимости

1.1. Квартира назначение: жилое, общая площадь 50 кв.м., этаж 5.

Адрес (местонахождение) объекта: город Москва, улица Суздальская, дом 8, корпус 6, квартира 7;

Владелец (субъект) права собственности: Петров Петр Петрович, 15.01.1965 г.рождения;

Кадастровый (условный) номер: 77:03:0009001:0021.

1.2. Право подтверждающий документ:

Название документа: Свидетельство о государственной регистрации права;

Реквизиты документа: бланк серия 77 АС 546123;

Кем выдан документ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

Когда выдан документ: 05.02.2015 г.

Регистрационная запись: № 77-01/13-921/2003-199 от 05.02.2015 г.

1.3. Правоустанавливающие документы:

Название документа: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 01.02.2015 г., удостоверенный нотариусом города Москвы Музыка Сергеем Анатольевичем за № реестра 1а-202.

ВЫВОД:

Правоустанавливающий документ удостоверен нотариусом города Москвы Музыка Сергеем Анатольевичем. Согласно Базе данных нотариусов России Музыка Сергей Анатольевич действует на основании Лицензии № 77-025 от 03.07.2008 г. и приказа №67 от 27.01.2015 г.

Право собственности на объект возникло в результате заключения договора купли-продажи квартиры. Договор оформлен в соответствие с законодательством РФ, действовавшим на момент заключения договора. Договор является полностью исполненным, так как в соответствии с Актом передачи от 05.02.2015 г. продавец по указанному договору передал, а покупатель принял объект, а согласно п. 5 указанного договора расчеты по нему произведены полностью до его подписания.

Замечаний к правоустанавливающим, право подтверждающим документам нет.

Юридическая справка: Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьёй 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ).

Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляются в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изменениями и дополнениями от: 23 декабря 1999 г., 3 октября 2002 г., 3 сентября 2003 г., 12 ноября 2004 г.) и действующими на момент регистрации инструкциями. Свидетельство о государственной регистрации права заполнено в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. № 226.

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации, в соответствии со статьей 164 ГК РФ. Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" были внесены изменения, согласно которым правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558 (Особенности продажи жилых помещений), 560 (Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия), 574 (Форма договора дарения), 584 (Форма договора ренты) Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу указанного Федерального закона (после 01.03.2013 г.).

2. Заключение по собственнику объекта сделки:

Собственником объекта на момент проведения исследования является:

2.1. Петров Петр Петрович, 15.01.1965 г.рождения, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 05 № 612214, выдан 16.02.2002 г. ОВД "ИВАНОВСКОЕ" Г.МОСКВЫ;

ВЫВОД (РЕКОМЕНДАЦИЯ):

Паспорт соответствует Постановлению Правительства РФ от 08.07.1997 N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации" в том числе по срокам действия, оформлению.

2.2. Информация о действительности паспорта.

По запросу о действительности паспорта РФ 45 05 № 612214 получен ответ о том, что данный паспорт «Среди недействительных не значится».

2.3. Информация о наличии возбужденного исполнительного производства

Собственник объекта проверен по Банку данных исполнительных производств, в целях минимизации риска наложения ареста на объект, в процессе подготовки к сделке судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства, возбужденного в отношении собственника. По запросу «Петров Петр Петрович» в базе данных ничего не найдено.

2.4. Информация о наличии сведений о банкротстве

Анализ сведений, подлежащих опубликованию в соответствии со статьей 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О несостоятельности (банкротстве)", проведенный с использованием Единого федерального реестра сведений о банкротстве, показал, что в отношении собственника объекта не найдено ни одной записи.

Юридическая справка:

Изменения, внесенные в законодательство о банкротстве, позволили применять данную процедуру к гражданам, не являющимися индивидуальными предпринимателями. Согласно п.5 статьи 213.11 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О несостоятельности (банкротстве)", при введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов, должник может совершать сделки по приобретению, отчуждению недвижимого имущества только с выраженного в письменной форме предварительного согласия финансового управляющего.

Согласно п.1 ст. 61.2 указанного закона, сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка). Неравноценным встречным исполнением обязательств будет признаваться, в частности, любая передача имущества или иное исполнение обязательств, если рыночная стоимость переданного должником имущества или осуществленного им иного исполнения обязательств существенно превышает стоимость полученного встречного исполнения обязательств, определенную с учетом условий и обстоятельств такого встречного исполнения обязательств.

Согласно п.2 ст. 213.7 указанного закона, в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, обязательно опубликованию подлежат сведения: о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов; о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина; о наличии или об отсутствии признаков преднамеренного фиктивного банкротства; о прекращении производства по делу о банкротстве гражданина; об утверждении, отстранении или освобождении финансового управляющего; об утверждении плана реструктуризации долгов гражданина; о проведении торгов по продаже

имущества гражданина и результатах проведения торгов; об отмене или изменении сведения и (или) содержащих указанные сведения судебных актов; о проведении собрания кредиторов; о решениях собрания кредиторов, если собранием кредиторов принято решение об опубликовании протокола собрания кредиторов; о неприменении в отношении гражданина правила об освобождении от исполнения обязательств; о завершении реструктуризации долгов гражданина; о завершении реализации имущества гражданина; иные предусмотренные сведения.

3. Заключение по объекту сделки:

3.1. Информация о ретроспективных значимых событиях по объекту (история возникновения и перехода прав собственности):

1. ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ от 24.09.1993 г. № 08В000-000221;

Правообладатель: ПУКАЛОВ ВАЛЕНТИН ПЕТРОВИЧ, дата рождения: 20.01.1933 г.;

Вид права: собственность;

Дата возникновения права: 19.10.1993 г.;

Дата окончания права: 12.11.1996 г.

2. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ от 12.11.1996 г. № реестра 2Н-1101, удостоверен: нотариус 24 МОСКОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ НОТАРИАЛЬНАЯ КОНТОРА, Г. МОСКВА;

Правообладатель: ДЬЯКОВА АННА НИКОЛАЕВНА, дата рождения: 07.07.1955 г.;

Вид права: собственность;

Дата возникновения права: 12.11.1996 г.;

Дата окончания права: 05.02.2015 г.

4. ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 01.02.2015 г., удостоверенный нотариусом города Москвы Музыка Сергеем Анатольевичем за № реестра 1а-202;

Правообладатель: Петров Петр Петрович, 15.01.1965 г. рождения;

Вид права: собственность;

Дата возникновения права: 05.02.2015 г.;

Дата окончания права: настоящее время.

ВЫВОД:

При проведении исследования сделан вывод, что первоначальное право собственности на объект возникло в результате его приватизации, после чего объект был унаследован и передан нынешнему собственнику по договору купли-продажи. Переходы права собственности на исследуемый объект зарегистрированы надлежащим образом в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Юридическая справка: Вышеописанная информация отражает характер и количество проведенных сделок с объектом. Чем больше было переходов прав по объекту и чем больше собственников было в истории объекта, тем выше потенциальный риск нарушения прав бывших владельцев в процессе сделок. Число несовершеннолетних владельцев в случае нарушения закона могут усиливать негативные правовые последствия. Это вызвано особым режимом защиты государством прав несовершеннолетних, а также возможностью для них после наступления совершеннолетия обращаться в суд для защиты своих прав, восстанавливая при этом пропущенные сроки давности. Кроме того, потенциальный риск увеличивает количество переходов прав по договорам дарения (безвозмездных сделок) при этом учитывается потенциальная возможность возврата имущества по виндикационному иску – истребование имущества от добросовестного приобретателя в соответствии с частью 2 статьи 302 Гражданского кодекса РФ. В этой статье указано, что «Если имущество приобретено (новым владельцем) безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник (имеется ввиду предыдущий предпоследнему лицу собственник) вправе истребовать имущество во всех случаях» от последнего владельца, в том числе и от добросовестного приобретателя.

Если имущество приобреталось по возмездному договору, то в соответствии с частью 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ бывший собственник вправе истребовать имущество у добросовестного приобретателя в том случае, если ранее оно было выведено помимо воли собственника к лицу, продавшему его добросовестному приобретателю. К таким обстоятельствам можно отнести: утрату объекта в результате хищения, подделки документов, мошенничества; сделки под воздействием насилия; продажу недвижимости законным представителем несовершеннолетнего вопреки интересам последнего; продажу имущества наследниками без учета прав на наследство других наследников; продажу руководителем юридического лица недвижимого имущества, принадлежащего юридическому лицу с превышением своих полномочий и т.д.

3.2. Проверка информации из ЕГРП и ГКН

В соответствии с данными из Свидетельства о государственной регистрации права была запрошена и получена в отношении объекта сделки выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) на основании которой выявлено следующее:

1. Ограничение (обременение) права: не зарегистрированы.
2. Правопритязания: отсутствуют.
3. Заявленные в судебном порядке права требования: отсутствуют;
4. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют.

Объект по всем параметрам соответствует сведениям из ГКН (Государственный кадастр недвижимости).

3.3. Информация о лицах, зарегистрированных в объекте на 20.04.2016 г.:

На момент проведения исследования в объекте по постоянному месту жительства зарегистрирован собственник.

3.4. Сведения о ранее зарегистрированных лицах:

Пукалов Валентин Петрович 20.01.1933 г. рождения, прибывший в объект 24.05.1977 г. и выбывший 16.07.1996 г. в связи со смертью.

3.5. Анализ риск-факторов, о снятии с регистрационного учета лиц, ранее зарегистрированных в объекте исследования во взаимосвязи с проведенными сделками (переходами права собственности):

	Риск факторы, признаки возможных нарушений прав, благоприятные ситуации для нарушений	Выявлено		Примечание
		Да	Нет	
1	Сохранение жилья на регистрационной учете после отчуждения квартиры при отсутствии родственных связей	-	Нет	
2	Сохранение права пользования жильем при неоднократном переходе прав	-	Нет	
3	Скорое выбытие одинокого правообладателя по смерти после приватизации	-	Нет	
4	Скорое выбытие одинокого правообладателя по смерти после заключения договора пожизненного содержания	-	Нет	
5	Выбытие одинокого правообладателя после продажи (дарения) не в другой адрес, а по смерти	-	Нет	
6	Выбытие несовершеннолетних в область (другой регион), в том числе после продажи квартиры	-	Нет	
7	Выбытие несовершеннолетних перед приватизацией квартиры и неучастие в ней	-	Нет	
8	Выбытие несовершеннолетних на площадь, значительно ухудшающую их жилищные условия	-	Нет	
9	Выбытие лиц в районы Крайнего Севера (и приравненные к ним) до приватизации	-	Нет	
10	Выбытие лиц в места лишения свободы до приватизации	-	Нет	
11	Выбытие лиц на службу в ВС РФ до приватизации	-	Нет	
12	Выбытие лиц в психо - неврологический интернат перед приватизацией	-	Нет	
13	Выбытие правообладателя в психо - неврологический интернат перед или после сделки	-	Нет	
14	Выбытие ранее зарегистрированного в квартире лица на фиктивный (несуществующий) адрес	-	Нет	

15	Отсутствие сведений о регистрации продавца в адресе убытия после продажи квартиры	-	Нет	
16	Утрата паспорта и его замена непосредственно перед или после сделки	-	Нет	

ВЫВОД:

При проведении исследования, данных о выбытии с объекта граждан, которые в соответствии с действующим российским законодательством, сохраняли бы право пользования квартирой, что позволило бы им по закону требовать возобновления регистрации по данному адресу в будущем не выявлено.

Юридическая справка: Вышеописанная информация отражает сведения о всех ранее зарегистрированных в квартире лицах. Риск нарушения прав и наступления возможных негативных последствий, способных с высокой вероятностью привести к ограничению прав собственности на квартиру в будущем (пользование объектом недвижимости третьими лицами после регистрации перехода прав к новому собственнику). Риск увеличивается, если выбывшие из квартиры лица регистрируются по новому месту жительства на фиктивный адрес, на спорную площадь или адрес, используемый для «продажи прописки (регистрации)»; Сохранение жилья на регистрационном учете после отчуждения квартиры при отсутствии родственных связей; Выбытие одинокого правообладателя после продажи (дарения) не в другой адрес, а по смерти; Выбытие лиц в места лишения свободы до приватизации. А также выбытие перед приватизацией квартиры и неучастие в ней несовершеннолетних, сохраняющих право пользования недвижимостью в соответствии со ст. 7 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

3.6. Информации о наличии сведений об отмене доверенности

В связи с намерением собственника проводить сделку не лично, а посредством представителя по доверенности, доверенность была проверена по Реестру отмененных доверенностей. По запросу «дата удостоверения доверенности: 01.04.2016» и «реестровый номер: 2-111» в реестре нет сведений об отмене доверенности.

Юридическая справка: В случае прекращения доверенности, лицо, которому она была выдана, лишается полномочий на заключение сделки. Следовательно, сделка, совершенная с превышением полномочий является сделкой «с пороком субъекта» и может быть признана судом недействительной. Отмена доверенности является одним из оснований прекращения доверенности (статья 188 ГК РФ).

5. В рамках проверки объекта были исследованы следующие его характеристики и источники:

1. Обременение объекта правами третьих лиц,
2. История перехода права собственности на объект с момента его создания,

3. Добросовестность отчуждения прав на объект при переходе и возможность возникновения прав на объект у третьих лиц,
4. Проверка регистрации объекта в ГКН,
5. Сведения о зарегистрированных лицах,
6. Копии документов, предоставленных клиентом,
7. Сведения Базы данных нотариусов России (при актуальности),
8. Сведения Банка данных исполнительных производств,
9. Сведения Единого федерального реестра сведений о банкротстве,
10. Сведения Реестра отмененных доверенностей (при актуальности),
11. Сведения публичной кадастровой карты (при актуальности),
12. Сведения Списка действительных паспортов (при необходимости).

6. Выявленные риски и рекомендации:

Риск 1. В ходе проверки и анализа документов выявлено, что на момент проведения исследования в объекте зарегистрирован собственник, который в соответствии с действующим законодательством РФ имеет право пользования объектом.

Рекомендуется: проводить взаиморасчеты по сделке и подписание договора приобретения объекта после снятия с регистрационного учета собственника или, в случае использования для расчетов по сделке банковской ячейки, определить в качестве одного из условия доступа продавца к банковской ячейке – предъявление выписки из домовой книги или ЕЖД, подтверждающих постановку на регистрационный учет по новому адресу, отличному от адреса исследуемого объекта.

Риск 2: В связи с тем, что в рамках данного исследования не проводится анализ полной гражданской дееспособности собственников объекта, позволяющей самостоятельно приобретать любые гражданские права, так же, как и принимать на себя и исполнять любые гражданские обязанности,

Рекомендуется: для минимизации риска признания сделки по продаже/приобретению исследуемого объекта полностью или частично недействительной в связи с признанием ее «сделкой с пороком в субъекте» (*сделка, совершенная гражданами, признанным недееспособным; *сделка по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности) до подписания договора отчуждения и проведения взаиморасчетов по сделке следует истребовать у собственников, справки из психоневрологического и наркологического диспансера по месту регистрации, либо обеспечить проведение обследования с выдачей медицинского заключения по вопросу их соответствия по физическим и психологическим показателям состояния здоровья, проведению сделок с недвижимостью, а также ответу на вопрос о понимании значения их действий и возможности руководить ими.

Риск 3. В связи с тем, что в настоящем заключении не исследуется семейное положение собственника объекта на момент приобретения недвижимости - существует риск признания супругом собственника сделки недействительной, на основании п.3 ст. 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов», в которой говорится о том, что

«для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.»

Рекомендация: выяснить до проведения взаиморасчетов по сделке и подписания Договора купли-продажи квартиры семейное положение собственника объекта на момент приобретения недвижимости, а также на момент отчуждения. В случае необходимости, потребовать предъявить нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение объекта исследования.

Анализ имеющихся данных показывает, что в течение срока исковой давности признаков нарушений прав лиц, проживавших и проживающих в настоящее время в данной квартире, наиболее актуальных для сделок с недвижимостью, способных с высокой вероятностью привести к утрате прав собственности на квартиру в будущем – **не имеется**.

Данных о выбытии с объекта граждан, которые в соответствии с действующим российским законодательством, сохраняли бы право пользования квартирой (убытие в места заключения, Вооруженные Силы, районы Крайнего Севера и др.), что позволило бы им по закону требовать возобновления регистрации по данному адресу в будущем – **нет**.

Заключение основано на сведениях, в том числе из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, доступных на 20.04.2016 года, а также на основе документов и информации, предоставленных его Заказчиком, доступных в свободном доступе (как на безвозмездной основе, так и за плату). Использование сведений, содержащихся в настоящем заключении, допускается в соответствии с законодательством России способами или в иной форме, которые не наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей.

Все персональные данные, указанные в настоящем заключении получены от Заказчика в связи с чем последний при их передаче подтвердил наличие прав на их передачу составителю заключения в рамках исполнения договора по проверке объекта сделки.

Данное Заключение предназначено для выявления Заказчиком основных рисков утраты прав собственности при проведении сделок с данным объектом недвижимости.

Заключение составлено в рамках Договора на оказание услуг №1 от 19.04.2016 г. С момента передачи заключения Заказчику обязательства Исполнителя считаются выполненными в полном объеме. Исполнитель не несет ответственности за дальнейшие действия сторон сделки и юридические факты, которые в последствии могут повлечь за собой риск утраты права собственности.

Заключение составил юрист по недвижимости
ООО «Корпорация МФЦУ»

_____ / _____

