

ОТЧЕТ О ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящий Отчет подготовлен Консультантом как результат оказания услуг в соответствии с Договором об оказании юридических услуг №XX/XXXX от XX.XX.XXXX года и Приложением № 1 к Договору с вопросами для предварительной Проверки объектов недвижимого имущества, указанных в п.1 Договора.

Консультант - Индивидуальный предприниматель Казанкова Елена Владимировна (компания Юридическое Бюро).
Клиент - Иванов Иван Иванович.

Задачами проверки является общий юридический анализ состояния объектов недвижимости, указанных в п.1. Договора, на основании представленных документов на объекты недвижимости до момента совершения сделки купли-продажи объектов недвижимости.

Объекты Исследования:

1. Квартира №XXX, находящаяся по адресу: г. Москва, улица ТТТТ, дом X, общей площадью XXX кв.м. с кадастровым номером XX-XX-XX/XX/XXX/XXXX-XXX;
2. Машино-место № XX, находящееся по адресу: г. Москва, ТТТТ улица, дом.X, общей площадью XX кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II, комната XX – машино-место XX;
3. Машино-место № XX, находящееся по адресу: г. Москва, улица ТТТТ, дом X, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение X, комната XX – машино-место XX.

Исследование проводится по состоянию на XX.XX.XXXX года.

ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): заказ выписок из ЕГРП на объекты недвижимости, указанные в ст.1 Договора, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте), проверка продавца и объектов недвижимого имущества на наличие судебных споров в отношении продавца и/или недвижимого имущества.
2. Проверка сведений, касающихся продавца объектов недвижимости на предмет возбуждения в отношении него исполнительного производства.
3. Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучение выписки из домовой книги на предмет проверки информации о временно выписанных лицах и проживающих лицах, согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.
4. Проверка адреса объектов недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества).
5. Проверка субъекта сделки (Продавца) на предмет дееспособности, притязаний супругов/бывших супругов.
6. Иные вопросы, которые могут возникнуть в отношении субъекта и отчуждаемых объектов недвижимого имущества

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

- сбор информации (запрос документов, опрос лиц) об объектах проверки, сбор информации об объекте из открытых источников;
- анализ информации об объектах проверки.

Список документов, исследованных в процессе проверки, содержится в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.

При проведении юридической проверки Консультант исходит из следующих допущений:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет скрывает Продавец или лица на стороне Продавца, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Используемая при проведении исследования информация об объектах недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Консультанта не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.
3. Информация об объектах недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Консультант установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Консультанту не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.
2. Информация об объектах недвижимости может быть получена только добровольно от Продавца и лиц на стороне продавца, а также из открытых источников информации.
3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается на обратное.
4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Специалистов Консультанта, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и имеющемуся опыте подобных работ.
5. Консультант не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.
6. Информация в Отчете дана по каждому объекту. В некоторых разделах информация объединена по разным объектам для удобства изложения и восприятия.

Раздел I.

Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП): заказ выписок из ЕГРП на объекты недвижимости, указанные в ст.1 Договора, проверка информации о зарегистрированном праве и его ограничениях (аресте), проверка продавца и объектов недвижимого имущества на наличие судебных споров в отношении продавца и/или недвижимого имущества.

Все три исследуемых объекта недвижимого имущества находятся в совместной собственности продавца – Егорова Е.Е. и его супруги Егоровой Е.Е. Титульным собственником всех этих объектов недвижимости является Егоров Е.Е., а также имеет долю в праве собственности на земельный участок под зданием (жилым домом) и долю в праве общей собственности на обще домовое имущество дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ (крыши, чердаки, лестницы и т.д.).

1. Объект №1: Квартира № XXX.

Параметры объекта:

Тип: квартира, жилое

Адрес: г. Москва, ул. ТТТТ, д.Х, кв. XXX (XX этаж);

Условный номер: XX-XX-XX/XX/XXX/XXXX-XXX

Площадь: XXX кв.м.

Кол-во комнат: X

Консультантом были получены следующие сведения из Управления Росреестра по городу Москве:

- 1) Справка из УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 2) Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 3) Справка из УФРС по г. Москве о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества- квартиры № XXX от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 4) Уведомление об отсутствии в ЕГРП сведений о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 5) Выписка из ЕГРП на объект недвижимости – квартиры № XXX от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX.

Также Продавцом получен и представлен Кадастровый паспорт квартиры № XXX (выписка из ГКН) на 2 листах № XX/XXX/XXXX-XXXX от XX.XX.XXXX года. Свежая выписка БТИ **не представлена**, однако в настоящий момент регистрирующий орган принимает в качестве документа, подтверждающего параметры объектов недвижимости, кадастровый паспорт объекта.

Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателем является **Егоров Егор Егорьевич** (далее также, - «Продавец», «Титульный собственник»), в собственности у которого данный объект недвижимости находится с XX.XX.XXXX года, номер государственной регистрации права № XX-XX-XX/XX/XXX/XXXX-XXX.

На момент запроса Консультантом сведений из ЕГРП информации об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости **не числится**.

Егоров Е.Е. право собственности на квартиру было получено на основании Решения ТТТТТ районного суда города Москвы от XX.XX.XXXX года по делу № X-XXXX/XX по иску Егорова Е.Е. к ООО «ТТТТТ» о признании права собственности на квартиру, что в целом в г. Москве является достаточно распространенным.

Консультант ознакомился с материалами судебного дела №X-XXXX/XX, ознакомился с текстом Решения суда от XX.XX.XXXX года. В материалах дела содержатся полезные сведения о приобретении квартиры, объект был приобретен на основании договоров инвестирования

строительства № XX/ТТ-Х-ХХ от XX.XX.XXXX года и XX/ТТ-Х-ХХ от XX.XX.XXXX года, поскольку был образован из 2 квартир:

- 1) ориентировочной площадью XXX кв.м.;
- 2) ориентировочной площадью XXX кв.м.

На основании утвержденного проекта перепланировки вышеуказанные квартиры были соединены инвестором в одну семикомнатную квартиру общей площадью XXX кв.м., что было отражено в Дополнительном соглашении от XX.XX.XXXX года.

Однако ни в материалах дела, ни по запросу Консультанта Продавец Егоров Е.Е. **не смог представить** для исследования договор инвестирования строительства № б/н от XX.XX.XXXX года между ООО «ТТТТТ» и вышестоящим инвестором (ООО «ТТТТТ»).

В связи с этими обстоятельствами компания ООО «ТТТТТ» была проверена Консультантом на предмет наличия судебных разбирательств, в которых Общество являлось бы Истцом и обращалось к соинвесторам с исками о взыскании денежных средств по договорам инвестирования, либо о расторжении договоров инвестирования.

Однако судебных дел в ТТТТТ районном суде (по месту нахождения объекта недвижимости), а также в арбитражных судах с подобным предметом спора Консультантом **не обнаружено**.

Информация о жилом доме.

Консультантом были исследованы документы на дом, в котором находится квартира. Индивидуальный жилой дом был введен в эксплуатацию Актом на эксплуатацию объекта № XXX от XX.XX.XX года, подписан заместителем префекта СЗАО Ивановым И.И. на основании инвестиционного контракта № XX от XX.XX.XXXX года (зарегистрирован в Москонтрактрегистрация за № XX XXXXXX XX.XX.XXXX года)

Консультантом были проверены электронные информационные ресурсы (официальный сайт ТТТТТ районного суда города Москвы -<http://>, информационная база дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/> и электронная картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/>) на предмет наличия споров по вышеуказанному инвестиционному контракту и между инвесторами. Судебные процессы по вышеуказанному запросу **не отображаются**.

Стоит отметить, что риск оспаривания инвестиционного контракта или инвестиционного договора непосредственно с Егоров Е.Е. незначителен, поскольку прошел срок исковой давности (общий срок – 3 года), установленный ст. 196 ГК РФ.

Индивидуальный жилой дом, в котором находятся объекты недвижимости, представляет собой XX этажный монолитный дом, располагающийся на берегу межшлюзового бьефа южного склона канала имени Москвы. Его месторасположение и границы отображены в электронной общедоступной системе www.wikimapia.org (рис.1, рис.2).

Рис.1

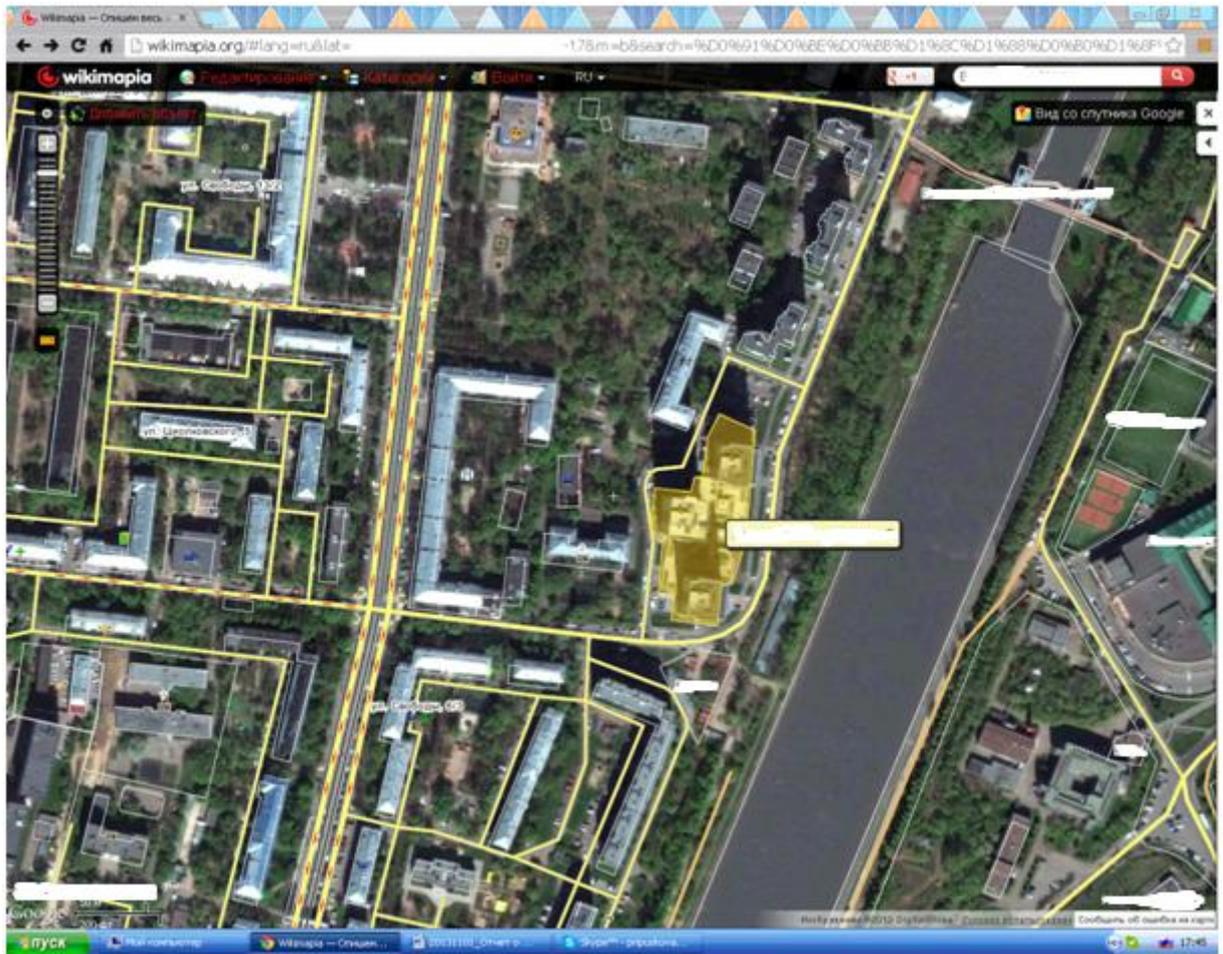
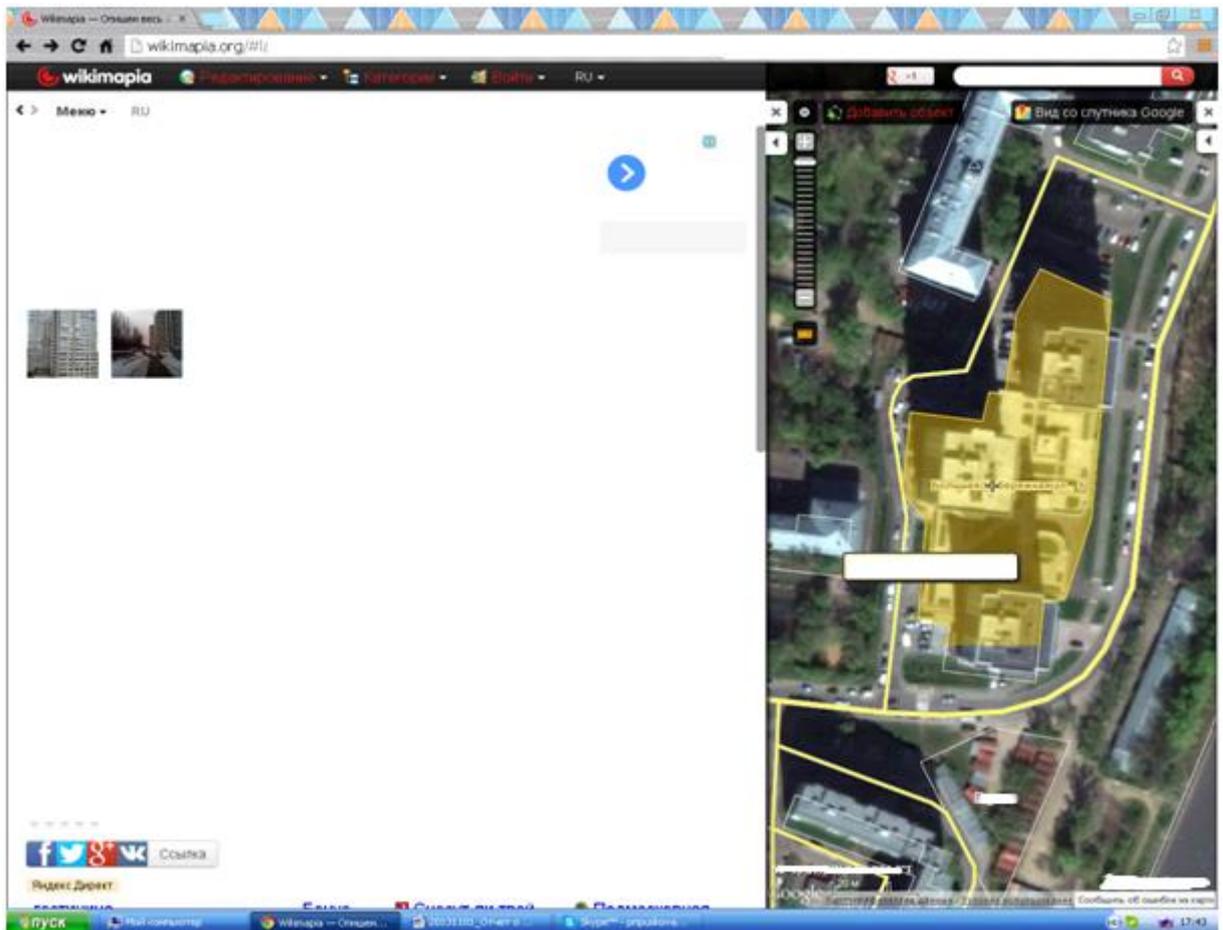


Рис.2



Сведения о расположении дома также подтверждаются сведениями Публичной кадастровой карты Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru>), которая содержит данные о кадастровом квартале, в границах которого находится дом, а также данные о здании и земельном участке под ним.

Консультантом обнаружено следующее.

Из Плана кадастрового квартала XX:XX:XXXXXXX видно, что земельный участок под зданием – индивидуальным жилым домом, **не сформирован**, в связи с чем, отсутствует в Плане кадастрового квартала (рис.3), хотя само здание отображено (рис.4).

Земельный участок может быть сформирован в будущем, в том числе без участия граждан. Однако сейчас в связи с отсутствием зарегистрированного и оформленного земельного участка невозможно рассчитать размер налога на недвижимость.

В будущем при формировании земельного участка под жилым домом у Покупателя возникнет обязанность ежегодно уплачивать налог на недвижимость с учетом новых ставок налога. 30 мая 2013 года Правительством РФ было одобрены "Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов" и в настоящий момент разрабатывается проект Федерального Закона N 51763-4 «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации», который предположительно вступит в законную силу с 01 января 2014 года.

Недвижимость, кадастровая стоимость (инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, кт должна быть равна рыночной стоимости) которой не превышает 300 000 рублей, будет облагаться налогом по ставке в 0,1 процента. Для всего, что выше указанной суммы, налоговая ставка может быть установлена в пределах от 0,5 - 1 процента.

В настоящий момент существует тенденция к приравниванию кадастровой стоимости земельного участка к рыночной стоимости, в связи с чем, размер налога значительно увеличится, а также увеличится стоимость квартиры при продаже.

Рис.3

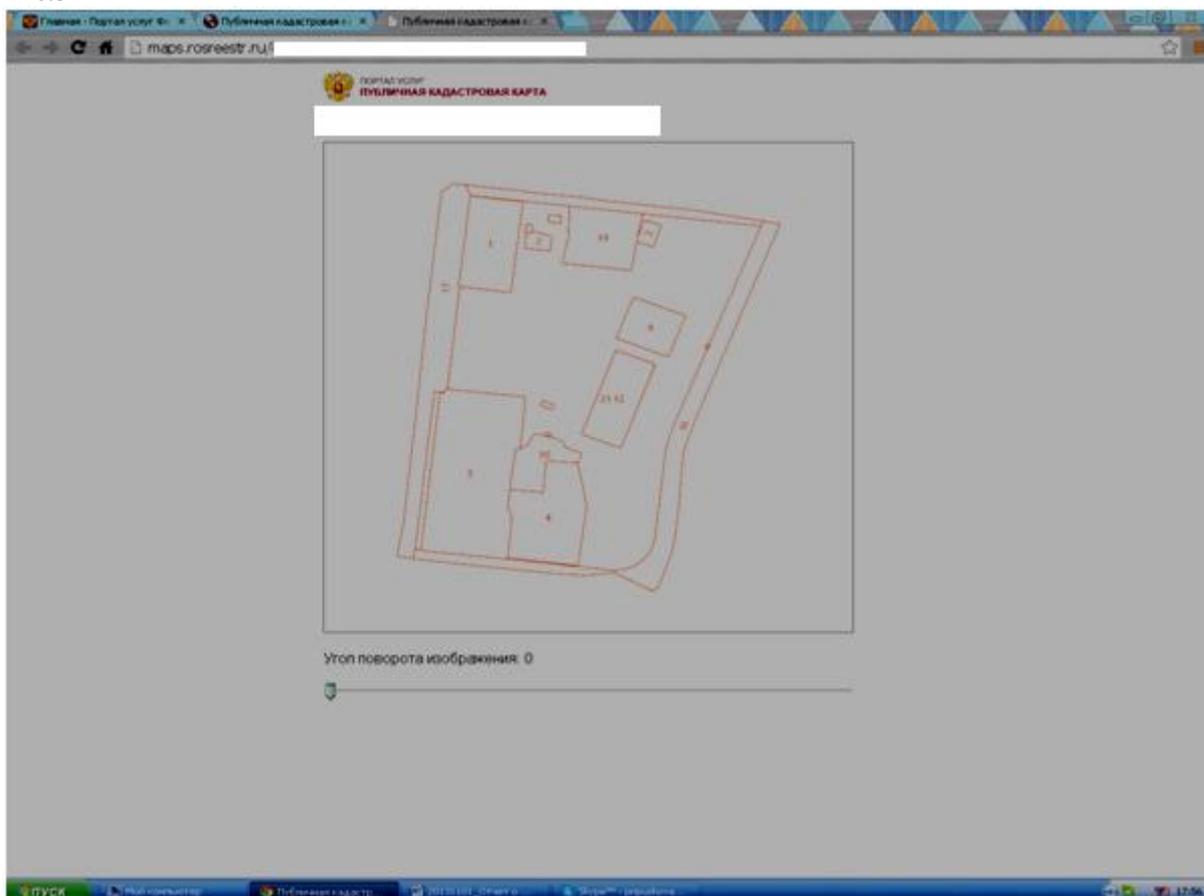
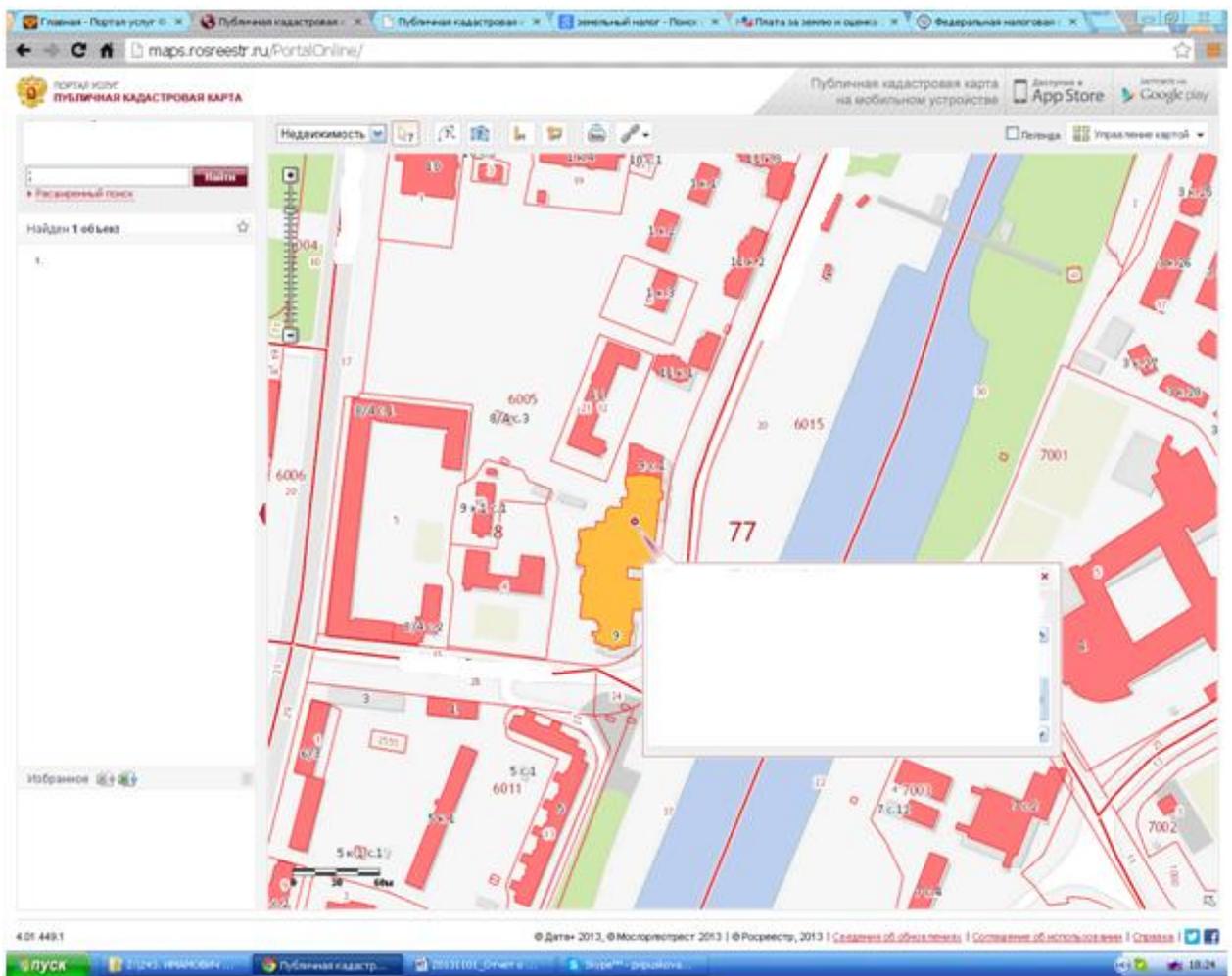


Рис.4



Консультантом были запрошены сведения из Управления Росреестра по г. Москве о лицах, получающих информацию об объекте недвижимого имущества – квартире № XXX.

Стоит отметить, что с XX.XXXX года до настоящего времени ряд лиц запрашивает сведения о квартире с периодичностью в 6 месяцев. Продавцу был задан вопрос, знает ли он данных лиц, а также цель их активности, однако Продавец не располагал подобными сведениями, лиц не знал.

Консультант проверил ФИО лиц, получивших информацию о квартире. Можно предположить, что часть из них является сотрудниками Управления Департамента жилищной политики (например, К.М.В.). Иными лицами информация могла быть предположительно использована для расчета квартплаты и получения информации о единственном месте жительства проживающих в квартире лиц.

Из представленной выписки из финансово-лицевого счета № XXX следует, что квартира числится за № XXX (не № XXX), однако параметры квартиры и все указания на правоустанавливающие документы в нем верны.

Задолженность по коммунальным платежам у Продавца отсутствует.

Судебные процессы с объектом недвижимости.

Проверяемый объект недвижимости фигурирует в одном гражданском деле в ТТТТТ районном суде города Москвы №X-XXXX/XX по иску Егорова Е.Е. к ООО «ТТТТ» о признании права собственности на квартиру.

Материалы судебного дела были получены Консультантом и исследованы в настоящем Отчете.

2. Объект №2: Машино-место № XX

Параметры объекта:

Тип: машино-место, нежилое

Адрес: г. Москва, улица ТТТТТ, д.Х, комната XX - машино-место XX;

Условный номер: XX-XX-XX/XXX/XXXX-XXX

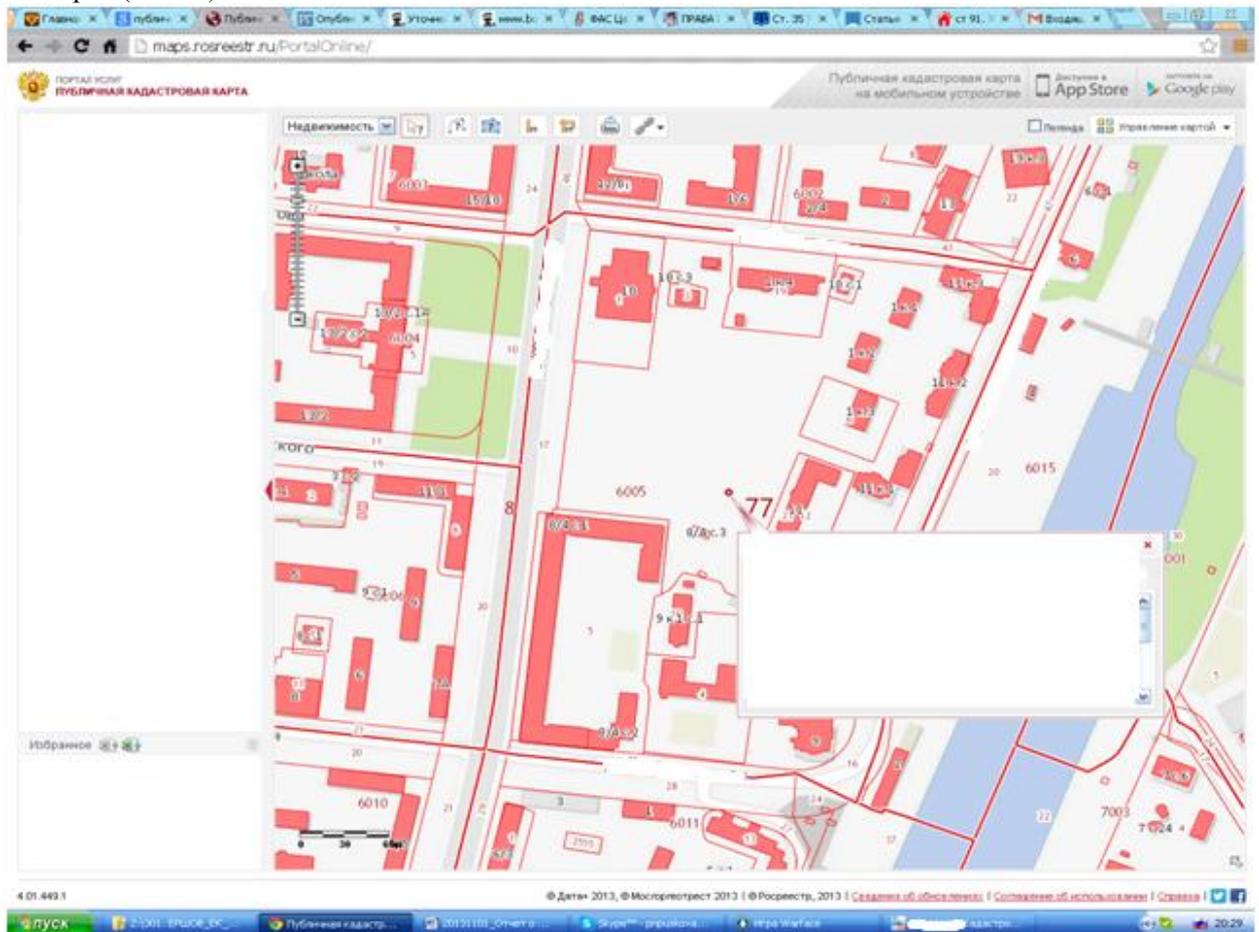
Площадь: XXкв.м.

Консультантом были получены следующие сведения из Управления Росреестра по городу Москве:

- 1) Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества – машино-место № XX от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 2) Справка из УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 3) Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 4) Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества - машино-места №XX от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX
- 5) Уведомление об отсутствии в ЕГРП сведений о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXXгода № XX/XXX/XXXX-XXXX

Также продавцом получен и представлен Кадастровый паспорт объекта - машино-места № XX (выписка из ГКН) на 2 листах, № XX/XXX/XX-XXXXXX от XX.XX.XXXX года. Свежая выписка БТИ **не представлена**, однако в настоящий момент регистрирующий орган принимает в качестве документа, подтверждающего параметры объектов недвижимости, кадастровый паспорт объекта.

Границы машино-места не установлены, поэтому в Публичной кадастровой карте данный объект точно не отображается, хотя сведения о нем содержатся и соответствуют сведениям Кадастрового паспорта (Рис. 5)



Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателем является **Егоров Егор Егорьевич**, в собственности у которого данный объект недвижимости находится с XX.XX.XXXXгода, номер государственной регистрации права № XX-XX-XX/XXX/XXXX-XXX.

На момент запроса Консультантом сведений из ЕГРП информации о наличии ограничений (обременения) права, иных правоприятий и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости **нет**.

Егоров Е.Е. право собственности на машино-место №XX было получено на основании Договора купли-продажи бокса от XX.XX.XXXX года.

Продавцом для исследования Консультанту были представлены следующие документы:

- 1) Предварительный договор купли-продажи № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода;
- 2) Акт приема-передачи машино-места от XX.XX.XXXXгода к предварительному договору № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода;
- 3) Акт о выполнении финансовых обязательств от XX.XX.XXXXгода по предварительному договору № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода;
- 4) Акт о выполнении работ от XX.XX.XXXXгода по договору № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода;
- 5) Договор купли-продажи бокса от XX.XX.XXXXгода с отметкой УФРС по г. Москве о регистрации XX.XX.XXXXгода;
- 6) Передаточный акт от XX.XX.XXXX к Договору купли-продажи.

Важно отметить, что денежные средства в размере XXXXXX рублей 00 копеек в качестве стоимости бокса (машино-места №XX) передавались в рамках предварительного договора еще в XXXX году, однако основной договор с обязанностью уплатить XXXXXX рублей 00 копеек был подписан только в XXXX году.

В этом был бы риск приобретателя, однако имеется Передаточный акт к основному договору купли-продажи от XX.XX.XXXXгода, в абз.Х п.Х которого указывается, что в части выполнения условий договора купли-продажи, касающихся оплаты, стороны претензий друг к другу не имеют.

Судебных процессов, связанных с настоящим объектом недвижимости, Консультантом **не выявлено**.

3. Объект №3: Машино-место № XX

Параметры объекта:

Тип: машино-место, нежилое

Адрес: г. Москва, улица ТТТТ, д. Х, цокольный этаж, помещение Х, комната ХХ – машино-место ХХ;

Условный номер: XX-XX-XX/XXX/XXXX-XXX

Площадь: ХХ кв.м.

Консультантом были получены следующие сведения из Управления Росреестра по городу Москве:

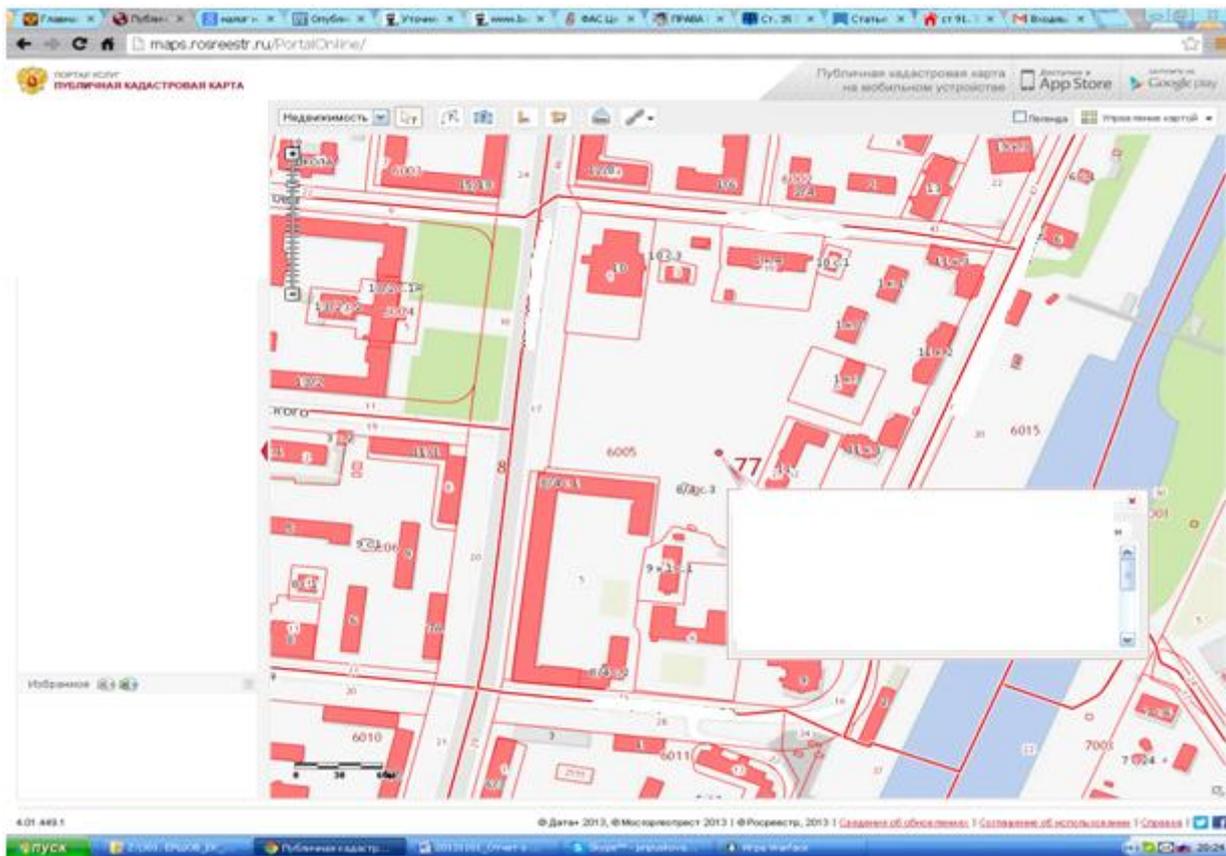
- 1) Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества – машино-место № ХХ от XX.XX.XXXXгода № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 2) Справка из УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов от XX.XX.XXXX года № № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 3) Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества от XX.XX.XXXX года № № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 4) Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества - машино-места №XX от XX.XX.XXXX года № № XX/XXX/XXXX-XXXX;
- 5) Уведомление об отсутствии в ЕГРП сведений о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXXгода № № XX/XXX/XXXX-XXXX

Также продавцом получен Кадастровый паспорт объекта - машино-места № ХХ (выписка из ГКН) на Х листах, № XX/XXX/XX-XXXX. Свежая выписка из БТИ не представлена, однако в настоящий

момент регистрирующий орган принимает в качестве документа, подтверждающего параметры объектов недвижимости, кадастровый паспорт объекта.

Границы машино-места не установлены, поэтому в Публичной кадастровой карте данный объект точно не отображается, хотя сведения о нем содержатся и соответствуют сведениям Кадастрового паспорта (Рис. 6)

Рис.6



Из вышеуказанных сведений следует, что правообладателем является **Егоров Егор Егорьевич**, в собственности у которого данный объект недвижимости находится с **XX.XX.XXXX** года, номер государственной регистрации права № **XX-XX-XX/XXX/XXXX-XXX**.

На момент запроса Консультантом сведений из ЕГРП информации о наличии ограничений (обременения) права, иных правоприязаний и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости **нет**.

Егоров Е.Е. право собственности на машино-место №**XX** было получено на основании:

- Инвестиционного контракта от **XX.XX.XXXX** года №**XX**;
- Договора от **XX.XX.XXXX** года №**ТТХ**соинвестирования с дополнительными соглашениями от **XX.XX.XXXX** года №**X**, от **XX.XX.XXXX** года № **2**;
- Договора инвестирования № **ТТХ/Х-XX** от **XX.XX.XXXX** года;
- Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от **XX.XX.XXXX** года;
- Распоряжения Префекта СЗАО города Москвы от **XX.XX.XXXX** года № **XX XX ТТ**;
- Акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта от **XX.XX.XXXX** года;
- Акта от **XX.XX.XXXX** года о выполнении обязательств по Договору от **XX.XX.XXXX** года №**ТТХ** соинвестирования;
- Акта приема-передачи машино-места от **XX.XX.XXXX** года.

Вышеуказанные документы представлены Продавцом частично, запрашивались дополнительно Консультантом, а также были получены Консультантом частично из материалов судебного дела в **ТТТТ** районном суде города Москвы. Однако **не были получены**: Акт приемки законченного

строительством объекта приемочной комиссией от XX.XX.XXXX года; Акт от XX.XX.XXXX года о выполнении обязательств по Договору от XX.XX.XXXX года №ТТХ соинвестирования.

Поскольку право собственности надлежащим образом зарегистрировано, не оспорено, для оспаривания права собственности со стороны соинвесторов прошли установленные ст. 196 ГК РФ сроки исковой давности, то можно сделать вывод о невысоком риске непредставления Продавцом вышеуказанных документов.

Важно отметить, что в Договоре инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXX года общая площадь машино-места № ХХ по проекту – ХХ кв.м. В настоящий момент площадь машино-места – ХХкв.м. Однако риск оспаривания ХХ кв.м. отсутствует, поскольку сторонами XX.XX.XXXXгода подписан Акт о выполнении работ по Договору инвестирования ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXX , в абз.Х п. Х. согласована площадь машино-места ХХкв.м.

Судебных процессов, связанных с настоящим объектом недвижимости, Консультантом **не выявлено.**

Раздел II.

Проверка сведений, касающихся Продавца объектов недвижимости, на предмет возбуждения в отношении него исполнительного производства.

Продавец – Егоров Егор Егорьевич.

Консультантом были проверены электронные информационные ресурсы (сайт ТТТТТ районного суда города Москвы - <http://>, информационная база дел судов общей юрисдикции <http://www.gcourts.ru/> и электронная картотека арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/>) на предмет наличия споров с участием Егорова Е.Е. и как следствие – наличия исполнительных производств.

Судебные процессы, в которых Егоров Е.Е.. фигурирует в качестве ответчика/соответчика, **отсутствуют.**

Консультантом был проверен электронный информационный ресурс Федеральной службы судебных приставов РФ (ФССП России) – Банк данных исполнительных производств по г. Москве и Московской области- <http://www.fssprus.ru/iss/ip/> в отношении продавца – Егорова Е.Е. и его супруги – Егоровой Е.Е.

Исполнительные производства в отношении Егорова Е.Е. и Егоровой Е.Е. в г. Москве и Московской области по датам рождения и ФИО **отсутствуют.**

Проверка супруги продавца на предмет наличия возбужденного исполнительного производства в отношении Егоровой Е.Е.(ХХ.ХХ.ХХХХ г.р.) необходима для того, чтобы выявить, имеется ли вероятность выдела доли супруги в имуществе супругов кредиторами. При наличии возбужденного исполнительного производства существует риск раздела имущества супругов и потери целостности объектов, а следовательно, и их стоимости или вовсе самого объекта.

Раздел III.

Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучение выписки из домовой книги на предмет проверки информации о временно выписанных лицах и проживающих лицах, согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.

Согласно представленной Егоров Е.Е. выписке из финансово-лицевого счета в квартире № XXX с 25.11.XXXX года постоянно проживают 4 человека:

- 1) Егоров Е.Е.. – продавец;
- 2) Егорова Е.Е.. – супруга продавца;
- 3) Егоров А.Е. – сын продавца;
- 4) Егоров И.Е.. – сын продавца.

Риски, которые могли возникнуть в связи с использованием материнского капитала, не могут возникнуть в настоящем случае, поскольку сыновья Продавца родились ДО вступления в силу Федерального закона № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29 декабря 2006 года, вступил в силу с 01 января 2007 года.

Даты рождения детей Егорова Е.Е.–XX.XX.XXXX года и XX.XX.XXXX года.

Временно проживающие лица и временно выписанные лица в отношении настоящей квартиры отсутствуют.

Согласие супруги Егоровой Е.Е. дано Егорову Е.Е.. на отчуждение настоящей квартиры XX.XX.XXXX и представлено Продавцом.

Консультантом проверена действительность данного согласия на предмет отзыва согласия у нотариуса. Согласие на момент составления Отчета действительно и не отозвано.

В процессе подготовки документов к сделке купли-продажи указанных в Отчете объектов недвижимости встал критический вопрос об обязательности предоставления супругой Егоровой Е.Е. нотариальных согласий на оставшиеся объекты недвижимости – машино-место № XX и машино-место № XX, что изначально не было сделано Продавцом.

Обязательность наличия нотариально удостоверенного согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости предусмотрена статьей 35 Семейного Кодекса РФ.

Также обязательность представления нотариального согласия супруги в виде отдельного документа была подтверждена справочными службами отделов Росреестра по г. Москве и Московской области.

Таким образом, Консультантом было предложено оформить согласие супруги на все объекты недвижимости.

Помимо согласия супруги Продавца от Егоровой Е.Е. также получена нотариальная доверенность на распоряжение всем ее имуществом. Поверенным выступает Егоров Е.Е..

Консультантом проверена действительность данной доверенности на предмет ее отзыва у нотариуса. Доверенность действует и не отозвана.

Поскольку согласно выписке из финансово-лицевого счета вся семья Коноваловых проживает в отчуждаемой квартире № XXX, то важным вопросом является вопрос оперативной выписки лиц из квартиры в связи с ее продажей.

Для этого Консультант при подготовке проекта Договора купли-продажи X объектов недвижимости в разделе «Заверения и Гарантии» включил пункт об обязанности Продавца и X членов его семьи выписаться из квартиры № XXX в течение _____ дней.

Существует риск того, что Продавец и его семья откажутся выписываться (сниматься с регистрационного учета по месту жительства) из квартиры.

Согласно п.1 ст. 35 Жилищного Кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Таким образом, если Продавец откажется снимать себя и семью с регистрационного учета, то выписать его можно только в судебном порядке.

Раздел IV.

Проверка адреса объектов недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества).

Консультантом проверены адреса всех исследуемых объектов недвижимости на предмет регистрации юридических фирм по указанным адресам.

Адреса массовой регистрации - адреса, указанные при государственной регистрации в качестве места нахождения несколькими юридическими лицами.

Проверка производилась посредством электронного ресурса на сайте Федеральной налоговой службы России (ФНС России) - <https://service.nalog.ru/addrfind.do>

Адреса: г. Москва, улица ТТТТ, дом Хи г. Москва, улица ТТТТ, дом Х, квартира ХХХ не являются адресами массовой регистрации юридических лиц, вышеуказанные адреса также не являются адресами регистрации юридических лиц.

Раздел V.

Проверка субъекта сделки (Продавца) на предмет дееспособности, притязаний супругов/бывших супругов.

Консультант рекомендовал Продавцу получить у Покупателя справку о полной дееспособности, однако Продавец **отказался**.

В связи с отказом Продавца, Консультант сделал запрос в Управление Росреестра по г.Москве о предоставлении сведений об ограничении дееспособности Егорова Е.Е. при совершении сделок в отношении 3 объектов недвижимости: квартиры №XXX и двух машино-мест №XX и №XX.

Консультантом были получены 3 справки об отсутствии сведений в ЕГРП об ограничении дееспособности Продавца:

- 1) Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений в ЕГРП о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXXгода № /XX/XXXX-XXXX;
- 2) Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений в ЕГРП о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXXгода № XX/XXX/XXXX-XXXX
- 3) Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений в ЕГРП о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным от XX.XX.XXXX года № XX/XXX/XXXX-XXXX.

На основании полученных данных с большой степенью вероятности можно сделать вывод о наличии полной дееспособности у Егорова Е.Е.

Согласно полученной копии страниц паспорта продавца между Егоров Е.Е. и Егоровой Е.Е. заключен брак, брак действующий, не расторгнут. В браке родились 2 сына: XX.XX.XXXXгода и XX.XX.XXXX года.

Консультанту не представлено документов, подтверждающих нетрудоспособность супруги и/или ее недееспособность, Егорова Е.Е. не находится на иждивении Егорова Е.Е.

Консультантом была запрошена дополнительная информация у Егорова Е.Е. о наличии брачного договора/соглашения о разделе имущества супругов между ним и Егоровой Е.Е., а также о наличии алиментного соглашения в отношении детей, предметом которых являются исследуемые объекты недвижимости. Устно продавец подтвердил Консультанту об отсутствии указанных документов в отношении отчуждаемых объектов недвижимости. Консультантом были учтены при подготовке Договора купли-продажи данные обстоятельства и включены в раздел «Заверения и Гарантии».

Иные сведения о брачных отношениях и детях продавца не имеют существенного значения для заключения сделки купли-продажи объектов недвижимости, являющихся объектами исследования.

Раздел VI.

Выводы и рекомендации

Консультант оценил возможные риски в отношении объектов недвижимости, исследованных в настоящем Отчете, находит их незначительными.

Консультант обращает внимание Клиента (Покупателя) на следующие обстоятельства:

- 1) Для подготовки Отчета был получен максимальный объем информации из ЕГРП об объектах недвижимости, продавце и лицах, интересующихся объектами недвижимости;
- 2) Консультантом проверены объекты недвижимости, личность продавца, его супруги на предмет наличия судебных процессов в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, судебные процессы не обнаружены за исключением гражданского дела в ТТТТТ районном суде города Москвы, на основании Решения которого было зарегистрировано право собственности на квартиру №XXX;
- 3) Для исследования была получена информация об отсутствии исполнительных производств в отношении продавца и его супруги;
- 4) Консультантом были проверены нотариальные документы для сделки (доверенность супруги Егорова Е.Е. на супруга о распоряжении ее имуществом, нотариальное согласие на квартиру № XXX), документы не отозваны и являются действующими. Также продавцу было рекомендовано получить согласие супруги на отчуждение машино-мест № XX-XX;
- 5) На момент подготовки Консультантом настоящего Отчета, в ЕГРП отсутствуют сведения об ограничении (обременении) права, иных правопритязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на исследуемые объекты недвижимости;
- 6) В настоящий момент не имеется возможности рассчитать налоговую базу по будущему налогу на недвижимость и действующему земельному налогу, поскольку земельный участок под зданием (жилым домом) еще не сформирован. Возможно только предположить, что как только земельный участок будет оформлен надлежащим образом, то размер ежегодного налога на имущество, который рассчитывается исходя из кадастровой (рыночной) стоимости квартиры и доли в праве общей собственности на земельный участок, значительно увеличится;
- 7) Временно проживающие лица и временно выписанные лица в отношении настоящей квартиры отсутствуют;
- 8) Имеется риск отказа Продавца и его семьи после совершения сделки купли-продажи снять себя с регистрационного учета, в таком случае выселение лиц происходит в судебном порядке;
- 9) Адреса: *г. Москва, улица ТТТТ, дом Хи* *г. Москва, улица ТТТТ, дом X, квартира ХХХ* не являются адресами массовой регистрации юридических лиц, вышеуказанные адреса также не являются адресами регистрации юридических лиц;
- 10) Для оценки рисков у Продавца запрошена дополнительная информация о наличии брачного договора/соглашения о разделе имущества супругов между продавцом и его супругой, а также о наличии алиментного соглашения в отношении детей, предметом которых являются исследуемые объекты недвижимости. Продавец подтвердил, что вышеуказанные документы отсутствуют в отношении исследуемых объектов.

Поскольку перед Консультантом не была поставлена задача проверки отсутствия задолженности по услугам телефонной связи и электроэнергии, данную информацию в письменном виде Консультант не запрашивал у Продавца, однако устно Продавец подтвердил об отсутствии задолженности.

Перед Консультантом также не была поставлена задача проверки документов по уплате Егоров Е.Е. налога на имущество и наличия задолженности по уплате налогов. Однако Консультант может пояснить, что обязанности по уплате налога на имущество является личной обязанностью лица перед государством, в связи с чем отсутствие проверки вышеуказанных данных не может быть существенным риском возникновения расходов у Покупателя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь позицией судов и действующих норм гражданского законодательства, Консультант может сделать вывод о совершении Покупателем необходимых действий, которые квалифицируют его как **Добросовестного приобретателя** и гарантируют ему судебную защиту при возникновении споров.

Суды квалифицируют добросовестное приобретение имущества при наличии в совокупности следующих признаков:

- 1) Возмездность приобретения объектов недвижимости, их реальная стоимость;
- 2) Отсутствие правоприязаний и обременений приобретаемых объектов недвижимости;
- 3) Покупатель принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимого имущества.

Покупателем были надлежащим образом проверены сведения о Продавце и имуществе, согласована цена приобретаемых объектов недвижимости, проверены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объектах, в том числе, об обременении объектов.

Консультантом были повторно запрошены выписки из ЕГРП в электронном виде, поскольку для подтверждения добросовестности Приобретателя суды требуют, чтобы выписки были получены не позднее чем за 3 дня до заключения Договора купли-продажи объектов недвижимости.

Настоящий Отчет о юридической проверке объектов недвижимости подготовлен юристами компании «Юридическое Бюро».

При возникновении вопросов мы с радостью на них ответим.

XX.XX.XXXX года.

Приложение № 1 к Отчету о юридической проверке объектов недвижимости

Список представленных документов для исследования:

№ п/п	Наименование документа	Дата	Наличие документа	Примечания
1.	Копии страниц (2 страницы) паспорта гражданина РФ серия XX ХХХ№ ХХХХХХ Иванова И.И.	XX.XX.X XX года	представлен	
2.	Копии страниц (5 страниц) паспорта гражданина РФ серия XX ХХ № ХХХХХХЕгорова Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	Представлены в том числе страницы «Место жительства», «Дети», «Семейное положение»
3.	Копия справки об отсутствии задолженности Егорова Е.Е. по коммунальным платежам в рамках выписки из финансово-лицевого счета.	XX.XX.X XXX года	представлен	Представлен с учетом сведений за XX.XXXX года. В справку включены следующие данные: Водоснабжение, водоотведение, дежурный по подъезду, запирающее устройство, содержание и ремонт жилых помещений, целевой взнос на ремонт кровли стилобата.
4.	Копия выписки из финансово-лицевого счета № ХХХ на имя Егорова Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	Подписан председателем правления ТСЖ «ТТТТ»Ивановым И.И.
5.	Копия плана квартиры БТИ относительно объекта недвижимости – квартиры № ХХХ	Дата отсутствует	представлен	На актуальную дату справка БТИ не представлена.
6.	Копия Свидетельства ЕГРП о праве собственности Егорова Е.Е. на машино-место № ХХ	XX.XX.X XXX года	представлен	
7.	Копия Свидетельства ЕГРП о праве собственности Егорова Е.Е. на машино-место № ХХ	XX.XX.X XXXгода	представлен	
8.	Копия Свидетельства ЕГРП о праве собственности Егорова Е.Е. на квартиру № ХХХ	XX.XX.X XXX года	представлен	
9.	Справка УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов в отношении квартиры № ХХХ № ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХХ	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
10.	Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества в отношении квартиры № ХХХ № ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХХ	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
11.	Справка УФРС по г. Москве о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества в отношении квартиры № ХХХ	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
12.	Уведомления УФРС по г. Москве об отсутствии в ЕГРП сведений о признании правообладателя (Егорова Е.Е.) недееспособным или ограниченно дееспособным в отношении X объектов недвижимости	XX.XX.X XXX года	получены Консультантом	Оригиналы
13.	Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества – квартиру № ХХХ №ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХХ	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал

14.	Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества – машино-место №XX №XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
15.	Справка УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов в отношении объекта-машино-места №XX № XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
16.	Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества – машино-места № XX № XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
17.	Уведомление УФРС по г. Москве о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества – машино-месте № XX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
18.	Выписка из ЕГРП на объект недвижимого имущества – машино-место №XX№ XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
19.	Справка УФРС по г. Москве о содержании правоустанавливающих документов в отношении объекта – машино-места № XX № № XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
20.	Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект недвижимого имущества – машино-место №XX № XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
21.	Уведомление УФРС по г. Москве об отсутствии сведений о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества – машино-месте № XX	XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	Оригинал
22.	Материалы гражданского дела ТТТТТ районного суда города Москвы №X-XXXX/XX по иску Егорова Е.Е. к ООО «ТТТТТ» о признании права собственности на квартиру № XXX	XX.XX..X XXX- XX.XX.X XXX года	получен Консультантом	В материалах настоящего дела содержатся инвестиционные документы и подлинный текст Решения суда, на основании которого Егоров Е.Е. приобрел право собственности на квартиру № XXX
23.	Нотариальная доверенность Егорова Е.Е. на представление его интересов в органах Росреестра по г. Москве и на ознакомление с материалами дела в ТТТТТ районном суде города Москвы	XX.XX.X XXX года	представлен	Оригинал
24.	Нотариальная доверенность Ершова Д.А. на представление его интересов в органах Росреестра по г. Москве		Не представлен, должен быть запрошен у Клиента	
25.	Нотариальное согласие Егоровой Е.Е. (супруги Егорова Е.Е.) на сделку Егорова Е.Е. по отчуждению квартиры № XXX	XX.XX.X XXX года	представлен	
26.	Нотариальная доверенность Егоровой Е.Е. на Егорова Е.Е. об управлении и распоряжении всем имуществом Егоровой Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	

27.	Кадастровый паспорт квартиры № XXX (выписка из ГКН) на 2 листах, № XX/XXX/XXXX-XXXX	XX.XX.X XXX года	представлен	Оформлен надлежащим образом
28.	Кадастровый паспорт машино-места № XX (выписка из ГКН) на 2 листах, № XX/XXX/XX-XXXXXX	XX.XX.X XXX года	представлен	Оформлен надлежащим образом
29.	Кадастровый паспорт машино-места № XX (выписка из ГКН) на 2 листах, № XX/XXX/XX-XXXXXX	XX.XX.X XXX года	представлен	Оформлен надлежащим образом
30.	Копия Договора купли-продажи бокса (машино-места №XX) между ООО «ИСК «ТТТТТ» и Егоров Е.Е.	XX.XX.X XXXгода	представлен	Копия договора с отметкой УФРС по г. Москве о принятии и регистрации договора от XX.XX.XXXXгода
31.	Копия Передаточного акта к Договору купли-продажи от XX.XX.XXXXгода о передаче машино-места №47	XX.XX.X XXXгода	представлен	
32.	Копия Акта приема-передачи машино-места №XX к предварительному договору купли-продажи № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода между ООО «АртурсРиэлти» и Егоров Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	
33.	Копия Акта о выполнении финансовых обязательств по предварительному договору купли-продажи №ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXX года между ООО «ТТТТТ» и Егоров Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	ООО «ТТТТТ» являются агентом ООО «ТТТТТ» на основании Агентского договора № ТТХ от XX.XX.XXXX года, который не представлен Консультанту для исследования.
34.	Копия Акта о выполнении работ по Договору № ТТ Х/Х-ХХ от XX.XX.XXXX года между ООО «ТТТТТ» и Егоров Е.Е. в отношении машино-места №XX	XX.XX.X XXXгода	представлен	
35.	Копия Акта о выполнении финансовых обязательств по предварительному договору купли-продажи № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода между ООО «ТТТТТ» и Егоров Е.Е. в отношении машино-места № XX	XX.XX.X XXX года	представлен	
36.	Копия Акта приема-передачи машино-места № XX к предварительному договору купли-продажи № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXXгода	XX.XX.X XXX года	представлен	
37.	Копия Договора инвестирования № БН7/2-ХХ между ООО «АртурсРиэлти» и Егоров Е.Е.	XX.XX.X XXX года	представлен	Стоит обратить внимание, что площадь по проекту инвестирования указана всего XX кв.м. (вместо XXкв.м)
38.	Копия Приложения №1 к Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXX года: образец Акта о выполнении финансовых обязательств по Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от XX.XX.XXXX	Без даты	представлен	НЕ ПОДПИСАН, подписи стоят только в разделе «Форма и условия Сторонами согласованы:», что подтверждает, что представленный документ не оформлен надлежащим образом

39.	Приложение №X к Договору инвестирования ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года: образец Акта приема-передачи машино-места к Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	Без даты	представлен	НЕ ПОДПИСАН, подписи стоят только в разделе «Форма и условия Сторонами согласованы:», что подтверждает, что представленный документ не оформлен надлежащим образом
40.	Приложение №3 к Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года: образец Акта о выполнении работ по Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	Без даты	представлен	НЕ ПОДПИСАН, подписи стоят только в разделе «Форма и условия Сторонами согласованы:», что подтверждает, что представленный документ не оформлен надлежащим образом
41.	Приложение №X к Договору инвестирования №ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	Без даты	представлен	НЕ ПОДПИСАН, подписи стоят только в разделе «Форма и условия Сторонами согласованы:», что подтверждает, что представленный документ не оформлен надлежащим образом
42.	Копия предварительного Договора купли-продажи №ТТХ/Х-ХХ между ООО «ТТТТТ» и Егоров Е.Е.	ХХ.ХХ.Х ХХХ года	представлен	
43.	Копия Акта о выполнении работ по Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	ХХ.ХХ.Х ХХХгода	представлен	
44.	Копия Акта о выполнении финансовых обязательств по Договору инвестирования № ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	ХХ.ХХ.Х ХХХ года	представлен	
45.	Копия Акта приема-передачи машино-места № ХХ к Договору №ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	ХХ.ХХ.Х ХХХ года	представлен	
46.	Копия Акта приема-передачи машино-места к Договору инвестирования №ТТХ/Х-ХХ от ХХ.ХХ.ХХХХ года	ХХ.ХХ.Х ХХХ года	представлен	