

Отчёт о проверке объекта недвижимости

г. Москва

Ходынская улица, дом 2, к. 1, кв. 17

Кадастровый номер 77:09:009999:7777

Об объекте

Площадь 84,8 м²

Характеристики дома

- Этажность 9
- Год постройки 1952
- Стены кирпичные
- Серия дома не определена

Собственник (Продавец) Орлова Анастасия Павловна

Кадастровая стоимость 19 900 000 руб.

Документы

Договор-основание Договор дарения от 24.02.2015, №888-П, запись ЕГРН №77-77/777-77/777/777/2015-777/1

ЕЖД или Выписка из домовоей книги Прописана Орлова Анастасия Павловна

Паспорт № 45 17 серия 777777, действующий

Иные документы не представлено

Выписка ЕГРН 99/2020/77777777

Дата 07.07.2020

Дата подготовки отчета: 09.09.2020

Заказчик: Селивановский Антон Сергеевич

Раскрытие информации: Отчет подготовлен в интересах Заказчика на основании документов, представленных Заказчиком, в целях выявления юридических рисков

приобретения права собственности на Объект и предоставления рекомендаций Заказчику по их минимизации.

Вывод эксперта

Объект **РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, рекомендовано обратить внимание на раздел 6 «Рекомендации» настоящего Отчета (см. раздел 6 Отчета).

! Обратите внимание на риски в случае приобретения объекта.

Детализация

1. Права Продавца на Квартиру

Вывод: Риски не выявлены.

Согласно выписке ЕГРН Объект находился в собственности следующих лиц:

1.1.1. Орлова Анна Дмитриевна (1/2 доли в праве собственности), и Орлова Анастасия Павловна (1/2 доли в праве собственности) с 18.06.2004г;

1.1.2. Орлова Анастасия Павловна (далее – Продавец) с 24.02.2015г. (запись № 77-77/777-77/777/777/2015-777/3).

Продавец владеет Квартирой на основании договора дарения доли и заявления о регистрации права собственности, о чем в ЕГРН сделаны записи рег.№ 77-77/777-77/777/777/2015-777/1 и рег.№ 77-77/777-77/777/777/2015-777/2.

Копия договора дарения НЕ представлена Заказчиком.

Согласно тексту договора купли-продажи от 28.06.1996г. № реестра 2222, удостоверен нотариусом Лексаковой С.А., Орлова Анна Дмитриевна (мать Продавца) приобрела 1/2 доли в праве собственности на Квартиру.

Продавец приобрела 1/2 доли в праве собственности на Квартиру в порядке наследования. Свидетельство о праве на наследство по закону от 03.04.2004 года № в реестре 2н-1000, выдано Алферовым В.М., нотариусом города Москвы.

Нотариус Лексакова С.А. является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Нотариус Алферов В.М. не является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Данные о правах на Квартиру были занесены в ЕГРН только в 2004 году. Это связано, по видимости, с тем, что право собственности Орловой Анны Дмитриевны и ее супруга, Клейн Павла Алексеевича возникло в 1997 году, то есть до момента возникновения ЕГРН.

Претензии третьих лиц на Квартиру не выявлены.

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

2. Лица, зарегистрированные в Объекте.

Вывод: Выявлены риски, просим обратить внимание на раздел «Рекомендации» Отчета.

На дату составления Отчета в Объекте зарегистрированы следующие лица:

- Орлова Анастасия Павловна

В связи с этим рекомендуется до заключения договора купли-продажи требовать прекращения постоянной регистрации Продавца.

В ином случае, при недобросовестных действиях Продавца, прекращение регистрации указанного лица в Квартире будет возможно исключительно в судебном порядке.

3. Характеристики Объекта

Вывод: Риски не выявлены.

Обременения (залог/иные обременения)	Сведения не обнаружены
Арест	Сведения не обнаружены
Ограничения	Сведения не обнаружены
Запреты (на распоряжение/иные)	Сведения не обнаружены
Снос дома	Сведения не обнаружены
Заявления о правопритязаниях	Сведения не обнаружены
Снос дома	Сведения не обнаружены
Признание дома аварийным	Сведения не обнаружены
Государственная регистрация без согласия третьего лица (супруга/иных лиц)	Сведения не обнаружены
Изъятие объекта для государственных и муниципальных нужд	Сведения не обнаружены

Отнесение Объекта к специализированному жилищному фонду	Сведения не обнаружены
Принадлежность объекта к культурному наследию	Сведения не обнаружены
Невозможность регистрации перехода права без личного участия правообладателя	Сведения не обнаружены
Нахождение Объекта в списках адресов массовой регистрации юридических лиц	Сведения не обнаружены
Иные обстоятельства	Сведения не обнаружены

4. Сведения о Продавце

Вывод: Риски не выявлены.

Нахождение Продавца в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве	Сведения не обнаружены
Нахождение Продавца в Базе данных по розыску должников Федеральной службы судебных приставов	Сведения не обнаружены
Участие Продавца в судебных производствах судов общей юрисдикции	Сведения не обнаружены
Участие Продавца в судебных производствах арбитражных судов	Сведения не обнаружены
Нахождение Продавца в списках лиц, причастных к экстремизму	Сведения не обнаружены
Задолженности Продавца по налогам	Сведения не обнаружены
Наличие исполнительных производств в отношении Продавца	Сведения не обнаружены
Иные обстоятельства	Сведения не обнаружены

5. СКРЫТЫЕ РИСКИ

Вывод: Риски не выявлены.

Рекомендации

Рекомендовано запросить у Продавца до сделки следующие документы:

1. Справки из ПНД и НДС, 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 2015 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 случае, если Продавец ДО заключения договора купли-продажи не прекратит постоянную регистрацию, то для минимизации рисков рекомендуется включить в договор купли-продажи следующие условия (или заменить их на аналогичные):

«Продавец обязуется до даты перехода права собственности на Квартиру к Покупателю прекратить постоянную регистрацию всех лиц, получивших такую регистрацию по воле Продавца. В случае невыполнения указанного обязательства Продавец обязуется по требованию Покупателя выплатить штрафную неустойку в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек».