



ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по итогам проверки юридической чистоты сделки купли-продажи квартиры,
расположенной по адресу:

г. Москва, Светлогорский проезд, дом 9, кв №**

Заключение подготовлено в интересах [ФИО] согласно договору на оказание
юридических услуг № ***** от **.**.2017 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение -----	3
Ограничение ответственности -----	3
Общая информация по Квартире -----	4
Основные выводы-----	5
Анализ документов в отношении Квартиры -----	5
Права продавца на Квартиру -----	5
История перехода права собственности -----	5
Незаконные перепланировки -----	6
Лица, имеющие право пользования квартирой -----	6
Ограничения (обременения) прав на квартиру -----	7
Задолженность по коммунальным платежам -----	7
Недостатки качества Квартиры -----	7
Анализ документов в отношении Продавца -----	8
Действительность паспорта Продавца -----	8
Дееспособность Продавца -----	8
Сведения о банкротстве Продавца -----	8
Задолженность Продавца -----	8
Рекомендации -----	9
Приложения -----	10



I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящее юридическое заключение (далее - Заключение) подготовлено в интересах [ФИО] (далее - Заказчик).

Целью подготовки Отчета является выявление юридических рисков сделки купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, город Москва, Светлогорский проезд, квартира № **, общей площадью *** кв.м., кадастровый номер **:**.***** (далее - Квартира) и предоставление рекомендаций Заказчику относительно приобретения прав на Квартиру.

Настоящий Отчет является строго конфиденциальным, не подлежащим разглашению третьим лицам, за исключением Продавца Квартиры.

ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.

1. Заключение содержит выводы, сделанные на основании документов, предоставленных Заказчиком и Продавцом.

2. Заключение актуально на дату его составления.

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

4. Представленная Заказчиком или Продавцом информация и документы полагаются Исполнителем верными, не требующими дополнительного подтверждения.

5. Исполнитель не обязан осуществлять поиск скрытых обстоятельств, влияющих на выводы, изложенные в Заключении.

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

7. Информация, необходимая для составления настоящего Заключения получена добровольно от Заказчика, либо может быть получена Исполнителем из открытых источников.

8. Исполнитель не несет ответственности за решения, принятые Заказчиком исходя из информации, полученной из Заключения.

9. Рекомендации Исполнителя основаны на исследованных в рамках настоящего Заключения документах и фактах и не могут быть применимы к иным, не исследованным в рамках настоящего Заключения ситуациям, в случае если Заключением прямо не указано иное.



10. Настоящее Заключение представляет собой профессиональное мнение Исполнителя относительно наличия рисков и рекомендаций по их устранению при приобретении Квартиры.

11. Все персональные данные, указанные в настоящем Заключении, получены от Заказчика и Продавца, в связи с чем последние подтвердили свои полномочия по передаче их Исполнителю в целях составления Заключения.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО КВАРТИРЕ:

Адрес Квартиры	город Москва, Светлогорский проезд, дом 9, квартира № **
Кадастровый номер	*****
Площадь	** кв.м.
Количество комнат	2
Тип помещения	жилое
Год постройки дома	2004 г.
Этажность дома	16
Материал стен	панельные
Кадастровая стоимость	***** рублей
Средняя цена за кв.м.	148 790 рублей
Динамика цены за кв.м. в год	+7,4%
Средняя ставка аренды	33 125 рублей
Информация о признании дома аварийным	отсутствует

II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. В отношении Квартиры выявлены существенные риски:

- наличие прав третьих лиц на пользование Квартирой.

2. При совершении сделки рекомендовано обратить внимание на раздел V «Рекомендации» настоящего Заключения.



III. АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ В ОТНОШЕНИИ КВАРТИРЫ.

ПРАВА ПРОДАВЦА НА КВАРТИРУ.

В рамках проверки юридической чистоты объекта недвижимости Исполнителем была получена выписка Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Право собственности Продавца на Квартиру подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия ** ** № ***** от **.**.**** г. Указанный документ не противоречит выписке из ЕГРН.

Документ-основание приобретения права собственности Продавца на Квартиру – договор купли-продажи №*** от **.**.**** г., зарегистрированный Управлением государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве **.**.**** г. за номером *****. Договор удостоверен нотариусом города Москвы [ФИО], который является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Представленная копия договора содержит штампы Росреестра о переходе права собственности на Квартиру к Продавцу.

ИСТОРИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.

Исполнителем в интересах Заказчика получена расширенная выписка из ЕГРН, согласно которой Квартира находилась в собственности следующих лиц:

Период владения	Лица
с **.**.**** г. по **.**.**** г.	[ФИО]
с **.**.**** г. по **.**.**** г.	[ФИО]
с **.**.**** г. по настоящее время	[ФИО]

Претензии третьих лиц не выявлены.



В связи с тем, что срок исковой давности (три года) с момента заключения договора купли-продажи истек, полагаем, что риск обращения каких-либо лиц с притязаниями на Квартиру минимален.

НЕЗАКОННЫЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ.

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.

ЛИЦА, ИМЕЮЩИЕ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИРОЙ.

Продавцом представлена архивная выписка из домовой книги, согласно которой в Квартире имеют постоянную регистрацию следующие лица:

Лица	Период
[ФИО], сын продавца	с **.**.**** г. по настоящее время
[ФИО], супруга продавца	с **.**.**** г. по настоящее время
[ФИО], мать продавца	с **.**.**** г. по настоящее время

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

Поскольку в настоящее время в Квартире имеют постоянную регистрацию 3 лица, один из которых – малолетний ребёнок, рекомендуется требовать прекращения постоянной регистрации всех указанных лиц, включая Продавца в Квартире до совершения сделки купли-продажи.

В противном 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, что повлечёт за собой дополнительные временные и финансовые затраты.

ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ НА КВАРТИРУ.

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

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КОММУНАЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ.

Согласно представленным Продавцом документам, задолженность по коммунальным платежам в отношении Квартиры на дату составления Заключения отсутствует.

НЕДОСТАТКИ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ.

Согласно полученному Исполнителем экспертному отчету технического состояния объекта недвижимости, Квартира находится в удовлетворительном состоянии.

Экспертом выявлены следующие недостатки:

Недостаток	Стоимость восстановительного ремонта
*****	*** рублей
*****	*** рублей
*****	*** рублей
*****	*** рублей
*****	*** рублей

Таким образом, общая стоимость восстановительных работ составит *** рублей.



IV. АНАЛИЗ ДОКУМЕНТОВ В ОТНОШЕНИИ ПРОДАВЦА.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ПАСПОРТА

Продавцом представлена копия паспорта:

Серия и номер паспорта	**** №*****
Кем выдан	***
Дата выдачи	***
Код подразделения	***
Зарегистрирован по адресу	***

Согласно данным Министерства внутренних дел Российской Федерации, указанный паспорт является действительным.

ДЕЕСПОСОБНОСТЬ

Согласно представленным Продавцом справкам, на учёте в наркологическом и психоневрологическом диспансерах он не состоит.

СВЕДЕНИЯ О БАНКРОТСТВЕ

В Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информация о продавце отсутствует.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Согласно данным Федеральной службы судебных приставов, информация о задолженности Продавца отсутствует.

V. РЕКОМЕНДАЦИИ.

1. Рекомендовано запросить у Продавца до сделки следующие документы:



- Согласие супруги на заключение договора купли-продажи (проверяемой сделки).

2. 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 также 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 также 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.»

3. 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».



ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия ** ** № ***** от **.**.**** г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от **.**.**** г. в отношении квартиры.
3. Расширенная выписка из Единого государственного реестра недвижимости от **.**.**** г. в отношении квартиры.
4. Архивная выписка из домовой книги от **.**.**** г. в отношении Квартиры.
5. Технический план на Квартиру.
6. Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
7. Заключение эксперта о техническом состоянии Квартиры.
8. Копия паспорта Продавца.
9. Копия Свидетельства о заключении брака.
10. Справка из наркологического диспансера.
11. Справка из психоневрологического диспансера.
12. Отчет о проверке действительности паспорта Продавца.
13. Отчет о наличии исполнительных производств в отношении Продавца.
14. Отчет о наличии информации о банкротстве Продавца.