

ООО «Юридическое бюро «Прав!»

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ПО ИТОГАМ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ ПО
АДРЕСУ:

РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул.

Отчет подготовлен в интересах

«08» февраля 2017 г.
г. Сочи

Оглавление

I. ВВЕДЕНИЕ.....	3
Ограничение ответственности.....	3
Общая информация по Квартире	4
II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	4
III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ	4
1. Права Продавца на Квартиру	4
2. Незаконные перепланировки Квартиры	4
3. Ограничения (обременения) прав на Квартиру	5
IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	5
Сведения о Продавце	5
V. РЕКОМЕНДАЦИИ	6

I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет (далее - Отчет) подготовлен в интересах К. (далее - Заказчик). Целью подготовки Отчета является **выявление юридических рисков** приобретения права собственности на квартиру (далее - Квартира) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, ул. , общей площадью кв.м., кадастровый номер 23:49:0203010 и **предоставление рекомендаций Заказчику относительно приобретения прав на Квартиру.**

Настоящий Отчет является строго конфиденциальным, не подлежащим разглашению третьим лицам, за исключением Продавца при наличии воли Заказчика.

Ограничение ответственности

1. Отчет содержит выводы, сделанные на основании документов, предоставленных Заказчиком, упомянутых в настоящем Отчете и актуален на дату составления Отчета.
2. При предоставлении копии документа Исполнитель не обязан осуществлять сверку копии с оригиналом документа, полагает копию верной.
3. Представленная Заказчиком информация и документы полагаются Исполнителем верными, не требующими дополнительного подтверждения.
4. Исполнитель не обязан осуществлять поиск скрытых обстоятельств, влияющих на выводы, изложенные в Отчете.
5. В случае если Заказчик сознательно умолчал о каком-либо обстоятельстве, имеющим существенное значение для Отчета, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие выводов, изложенных в Отчете таким обстоятельствам.
6. Информация, необходимая для составления настоящего Отчета получена добровольно от Заказчика, либо может быть получена Исполнителем из открытых источников.
7. Исполнитель не несет ответственности за решения, принятые Заказчиком исходя из информации, полученной из Отчета.
8. Рекомендации Исполнителя основаны на исследованных в рамках настоящего Отчета документах и фактах и не могут быть применимы к иным, не исследованным в рамках настоящего Отчета ситуациям, в случае если Отчетом прямо не указано иное.
9. Настоящий Отчет представляет собой профессиональное мнение Исполнителя относительно наличия рисков и рекомендаций по их устранению при приобретении Квартиры.
10. Все персональные данные, указанные в настоящем Отчете, получены от Заказчика, в связи с чем последний подтвердил свои полномочия по передаче их Исполнителю в целях составления Отчета.

Общая информация по Квартире:

- Квартира поставлена на кадастровый учет: 23.08.2013.
- Кадастровая стоимость Квартиры: 2 908 446,91 руб. (кадастровая стоимость утверждена 27.01.2014).
- (ОКС) Тип: Жилое помещение (Квартира).
- Этаж:.
- Квартира расположена в Центральном районе г. Сочи.

II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. В отношении приобретения Квартиры выявлены СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ:

- возможно наличие несогласованной перепланировки
- паспорт Продавца, указанный в Свидетельстве о регистрации права, является недействительным

2. Проводить сделку купли-продажи до устранения рисков НЕ РЕКОМЕНДОВАНО.

3. При заключении договора купли-продажи рекомендовано обращение за профессиональной юридической помощью в составлении договора купли-продажи (включение формулировок, гарантирующих права Покупателя).

III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Права Продавца на Квартиру

Продавцом С. представлено Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру серии 23 АЛ № от 00.00.0000.

Согласно представленному Свидетельству и сведениям из Росреестра Продавец является собственником Квартиры с 2013 года. Согласно документам-основаниям приобретения Квартиры Продавцом, она приобретена Продавцом в порядке купли-продажи.

В связи с тем, что срок исковой давности (три года) с момента заключения договора купли-продажи (2013) истек, полагаем, что риск обращения каких-либо лиц с притязаниями на Квартиру минимален.

2. Незаконные перепланировки Квартиры

Согласно Свидетельству о праве собственности на квартиру, представленному Продавцом и сведениям, полученным из Росреестра, площадь Квартиры составляет 00 кв.м. Продавцом также представлена схема квартиры, в соответствии с которой площадь Квартиры составляет 00 кв.м. Расхождение в площади означает, что Продавцом возможно была проведена несогласованная перепланировка Квартиры.

Выявлен риск:

Самовольная перепланировка может повлечь для собственника Квартиры привлечение к административной ответственности по п. 2 ст. 7.21 КоАП РФ в виде штрафа в размере от 2 000 до 2 500 руб. Кроме того, собственнику Квартиры может быть предъявлено требование о приведении Квартиры в

прежнее состояние или Квартира может быть выставлена на принудительную продажу с публичных торгов (ст. 29 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что в случае приобретения Квартиры, в которой была выполнена перепланировка без соответствующего разрешения, имеется возможность согласовать перепланировку в Администрации г. Сочи. Для согласования необходимо собрать пакет документов, который включает в себя, в частности:

- копию технического паспорта перепланированного помещения;
- заключение проектной организации, подготовленное и оформленное в установленном порядке;
- письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества, в том числе в случае устройства отдельного входа;
- письмо организации, обслуживающей газосети;
- документ, подтверждающий уплату штрафа за выполненные без согласования переустройство и (или) перепланировку помещения.

Если Администрацией будет установлено, что при проведении переустройства (перепланировки) не было существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил, и квартира не создает угрозу жизни и здоровью граждан, то перепланировка может быть согласована.

Рекомендовано: запросить у Продавца подтверждение согласования произведенной перепланировки.

3. Ограничения (обременения) прав на Квартиру

Согласно сведениям из Росреестра обременения (ограничения) в отношении Квартиры отсутствуют.

IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Сведения о Продавце

БАЗА ДАННЫХ	СТАТУС
1. Нахождение Продавца в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве	Сведения отсутствуют
2. Нахождение Продавца в Базе данных по розыску должников Федеральной службы судебных приставов	Сведения отсутствуют
3. Участие Продавца в судебных производствах арбитражных судов	Сведения отсутствуют
4. Участие Продавца в судебных производствах судов общей юрисдикции	Сведения отсутствуют

Квартира не является адресом массовой регистрации юридических лиц согласно сведениям, предоставленным Федеральной налоговой службой РФ.

Паспорт Продавца, указанный в предъявленном Свидетельстве о государственной регистрации права (серия №), согласно сведениям МВД РФ **не действителен (числится в розыске).**

Возможно, что данный паспорт был утрачен Продавцом после регистрации Квартиры в Росреестре (после 2013) и получен новый паспорт.

Выявлен риск:

Договор купли-продажи, заключенный с лицом, предъявившим недействительный паспорт, может быть признан недействительным. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Рекомендовано: запросить у Продавца паспорт.

V. РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендовано запросить у Продавца следующие документы:

1. Паспорт Продавца – для проверки его действительности.
2. Технический паспорт – для проверки на предмет наличия несогласованных перепланировок.
3. Справки из психоневрологического и наркологического диспансеров (справки ПНД и НД).
После получения указанных справок рекомендуется проверить факт их выдачи соответствующими медицинскими учреждениями.
4. Справки коммунальных служб об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных услуг.
5. Справку о лицах, зарегистрированных в Квартире, – для выявления возможных претензий на Квартиру после заключения сделки купли-продажи Квартиры.