

# Правовое заключение

## № 000000001

Настоящий документ является актуальным по состоянию на \_\_.\_\_.\_\_\_\_г. и содержит в себе информацию об объекте недвижимости, правовых рисках, которые необходимо учесть при его приобретении, и способах их минимизации.

### Цель проведения правовой экспертизы:

Выявление обстоятельств, которые могут послужить в будущем основанием нарушения прав нового правообладателя объекта недвижимости и привести к ограничению и/или утрате права собственности на такой объект недвижимости.

### Основные характеристики объекта недвижимости:

Адрес: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_, площадь – \_\_\_\_\_ кв. м.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ рублей

(согласно Выписке из ЕГРН от \_\_\_\_\_)

### Проверено *(проведена проверка по рисковым событиям и проанализированы предоставленные документы)*

#### Объект:

✓ Сведения об обременениях	не выявлены
✓ Сведения об ограничениях	не выявлены
✓ Сведения об арестах	не выявлены
✓ Сведения о запретах	не выявлены
✓ Сведения о наличии особых отметок	не выявлены
✓ Сведения о наличии заявлений о правопритязаниях	не выявлены
✓ Сведения о сносе дома	не выявлены
✓ Сведения о признании дома аварийным	не выявлены
✓ Сведения о государственной регистрации без согласия третьего лица, органа	не выявлены
✓ Сведения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд	не выявлены
✓ Сведения о принадлежности объекта к культурному наследию	не выявлены
✓ Сведения о правах и законных интересах третьих лиц	не выявлены

#### Правообладатель(и) (в том числе предыдущий(е) правообладатель(и))

✓ Сведения о банкротстве	не выявлены
✓ Сведения о судебных разбирательствах	не выявлены
✓ Сведения о задолженности по налогам	не выявлены
✓ Сведения об исполнительном производстве	выявлены
✓ Сведения о паспорте находящемся в базе среди недействительных	не выявлены
✓ Иные факторы и обстоятельства	выявлены

### Экспертное мнение

Объект недвижимости НЕ РЕКОМЕНДОВАН к приобретению, т.к. у нового правообладателя возможны неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

## Параметры экспертизы

Правообладатель(и): Фамилия Имя Отчество Собственность, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Документы – основания приобретения права собственности: \_\_\_\_\_

### История переходов права собственности на объект недвижимости:

- ФИО : 00.00.0000 – 00.00.0000
- ФИО : 00.00.0000 – 00.00.0000
- ФИО : 00.00.0000 – по настоящее время

## Справочная информация

Выявлены сведения о том, что Правообладатель (совпадение с Ф.И.О. и датой рождения Правообладателя) находится в розыске в качестве должника. В связи с этим у потенциального правообладателя могут возникнуть затруднения при совершении сделки.

(ст.6.1 ФЗ от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве")

### Обращаем внимание на следующее (информация о выявленных рисковых событиях, факторах и обстоятельствах)

Существует риск оспаривания договора купли-продажи в судебном порядке в связи с тем, что продавец объекта недвижимости не вступил в права наследования после смерти своей супруги \_\_\_\_\_, совместно с которой приобреталась квартира. В связи с указанным существует вероятность признания Договора купли-продажи недействительным по искам заинтересованных лиц и отказа в государственной регистрации перехода права собственности к новому Правообладателю.

(гл. 7 СК РФ, ст.ст. 256, 1150 ГК РФ).

Согласно предоставленным в рамках правовой экспертизы документам, в Квартире произведена перепланировка (переустройство), в результате которой изменилась площадь Квартиры.

Переустройство и/или перепланировка жилого помещения должны проводиться по согласованию с органом местного самоуправления. В случае выявления уполномоченным органом власти факта проведенной незаконной перепланировки, собственник жилого помещения обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом местного самоуправления. В противном случае, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже жилого помещения с незаконной перепланировкой с публичных торгов.

При приобретении Квартиры с самовольной/незаконной перепланировкой (переустройством) для нового правообладателя возможны следующие негативные последствия:

- предъявление к нему требований о приведении Квартиры в прежнее состояние;
- утрата права собственности на Квартиру в случае не приведения Квартиры в прежнее состояние по требованию органа местного самоуправления.

(ст. 26, п. п. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ)

В отношении \_\_\_\_\_ (совпадение с Ф.И.О. и датой рождения Правообладателя) выявлены сведения о наличии исполнительных производств по делам об административных правонарушениях, а также исполнительного производства о взыскании налогов и сборов на общую сумму, не превышающую \_\_\_\_\_ рублей.

(ст.6.1 ФЗ от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве")

Обращаем внимание на то, что при наличии у гражданина обязательств, размер которых составляет не менее 500 000, 00 рублей, он может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда.

При этом, сделки, совершенные им в течение 1 года до принятия судом заявления о признании гражданина банкротом или в течение 1 года после принятия указанного заявления, могут быть признаны арбитражным судом недействительными. Данное обстоятельство может повлечь утрату новым правообладателем права собственности на Квартиру.

(ст. 61.2, §1.1 гл. X ФЗ от 26.10.2002 N 127 "О несостоятельности (банкротстве)")

## Рекомендации (к моменту совершения сделки по отчуждению Объекта):

1. Совершать сделку по отчуждению квартиры после получения свидетельства о праве на наследство на имущество умершего супруга, в частности на долю в праве собственности на Квартиру, выданное Правообладателю в установленном законом порядке.

2. Получить актуальные документы, подтверждающие отсутствие зарегистрированных в Квартире лиц. При наличии зарегистрированных лиц предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры условие о снятии таких лиц с учета в определенный срок.

3. Получить от Правообладателя актуальные документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам по Квартире, в том числе по оплате электроэнергии и капитального ремонта до осуществления сделки по отчуждению Квартиры (далее – Задолженность по Квартире).

В случае наличия споров по взысканию Задолженности по Квартире, в том числе по оплате ответчиком (должником) по такому спору будет являться Правообладатель.

К исключениям стоит отнести обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. При этом, для минимизации рисков, связанных с наличием задолженности по Квартире в будущем, в том числе для случая выявления задолженности по Квартире на момент заключения сделки по отчуждению Квартиры или после перехода права собственности на Квартиру к новому правообладателю предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры условие о погашении выявленной Задолженности по Квартире Правообладателем в определённый срок.

(ст. 210 ГК РФ, п. 3 ст. 158 ЖК РФ)

4. Необходимо наличие документа, подтверждающего согласование/законивание Правообладателем перепланировки (переустройства) в установленном порядке. Для этого собственник (уполномоченное им лицо) должен обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировки, по месту нахождения квартиры непосредственно либо через МФЦ и представить необходимый пакет документов.

5. Обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением об изменении площади Квартиры в сведениях об основных характеристиках объекта недвижимости с «\_\_\_\_\_ кв. м.» указать на «\_\_\_\_\_ кв. м.» до совершения сделки по отчуждению Квартиры.

6. Предусмотреть в договоре по отчуждению Квартиры, следующее условие: "Стороны при заключении настоящего договора гарантируют и дают друг другу заверения в том, что обладают правоспособностью на заключение данного договора, действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой."

**При подготовке настоящего заключения и рассмотрении документов ООО «ЦНС» исходит из того, что:**

- документы, предоставленные в виде скан-копий, соответствуют их оригиналам;
- все подписи, печати на документах являются подлинными, а документы являются верными и полными;
- на момент проведения правовой экспертизы ни один из представленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они датированы, не было издано какого-либо нормативного документа, который препятствовал бы или ограничивал осуществлению прав и обязанностей Сторон сделки;
- при подписании настоящего заключения используется факсимильное воспроизведение подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи, имеющего юридическую силу (ст. 160 ГК РФ).

<<ФИО>> Должность и Подпись

Дата: \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

