ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

г. Москва № 01042022-01 от 01.04.2022

Настоящий документ является актуальным по состоянию на 01.01.2001 и содержит справочную информацию об объекте недвижимости, о возможных правовых рисках при его приобретении и способах их минимизации.

Цель проведения правовой экспертизы:

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

Основные характеристика объекта недвижимости:

- Квартира
- Московская область, Одинцовский район, рабочий посёлок Новоивановское, Можайское шоссе, дом 01, квартира 01
- Общая площадь – 00,6 м2
- Жилая площадь – 52,0 м2
- Количество комнат - 1
- Этаж – 17
- Этажность дома – 20
- Материал несущих стен –железобетонный
- Кадастровый номер – 50:20:0020000:0000

Кадастровая стоимость квартиры 6 971 000,92 рублей (согласно выписке из ЕГРН от 01.01.2001)

Представлены для анализа документы:

- Решение Одинцовского городского суда Московской области от 01.01.2001, дата вступления в законную силу: 01.01.2001
- Определение Одинцовского городского суда Московской области, дата вступления в законную силу: 01.01.2001 от 01.01.2001, дата вступления в законную силу: 01.01.2001
- Свидетельство о государственной регистрации права от 01.01.2001
- Паспорт собственника Иванов Иван Иванович
- Технический паспорт на помещение от 01.01.2001
- Справка об отсутствии задолженности по взносам за капитальный ремонт от 01.01.2001 выданный МВЦ «Коньково»
- Справка об отсутствии задолженности по оплате услуг ЖКХ от 01.01.2001 выданный МВЦ «Коньково»
- Справки из психоневрологического и наркологического диспансеров от 01.01.2001 выданный МВЦ «Коньково»
- Выписка из домовой книги от 01.01.2001 выданный МВЦ «Коньково»

Правообладатель:

Иванов Иван Иванович, совершеннолетнее лицо, подтверждается выписке из ЕГРН от 01.01.2001, № регистрации 00-00-00/000/2001-004 от 00.00.2000

Документы – основания права собственности:

- Решение Одинцовского городского суда Московской области от 01.01.2001, дата вступления в законную силу: 01.01.2001
- Определение Одинцовского городского суда Московской области, дата вступления в законную силу: 01.01.2001 от 01.01.2001

Проверено:

- Наличие обременений на объект недвижимости
- Наличие прав и полномочий у лиц на совершение сделок
- Наличие прав и законных интересов третьих лиц, не являющихся сторонами по сделкам
- Соблюдений требований законодательства в части защиты прав и законных интересов совершеннолетних лиц
- Соблюдение требования семейного законодательства при совершении сделок
- Наличие сведений о банкротстве правообладателя
- Принадлежность объекта недвижимости к объектам культурного наследия
- Наличие исполнительных производств
- Наличие сведений о плановом сносе объектов недвижимости
- Наличие задолженностей
- Действительность паспорта
- и иные факты в соответствие с технологий проверки объектов недвижимости и с учетом особенностей сделки

История переходов права собственности на объект недвижимости:

- Иванов Иван Иванович: 01.01.2001 по 01.01.2001
- Иванов Иван Иванович: 01.01.2001 по н/в

Справочная информация:

Собственником является Иванов Иван Иванович, пол: мужской, 00.00.1900 года рождения, место рождения: гор. Москва, паспорт гражданина РФ: серия: 0000 000000, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Северное Медведково 00.00.2000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: г. Москва, наб. Шелепихинская, д. 0, корп. 0, кв. 0 и проверен по базам:

- Федеральной службы судебных приставов России – сведения отсутствуют
- МВД РФ - Проверка по списку недействительных российских паспортов – сведения отсутствуют
- Единый федеральный реестр сведений о банкротстве – сведения отсутствуют
- НБКИ – Национальное бюро кредитных историй – сведения отсутствуют
- Связь с юридическими лицами – сведения отсутствуют
- Наличие официального брака в момент приобретения объекта недвижимости – не имелось

Экспертное мнение:

На основании анализа представленных документов и выявленных в ходе юридической проверки обстоятельств можно заключить, что право собственности на объект недвижимости у Иванова И. И. возникло на законных основаниях, лица, заинтересованные в его оспаривании, отсутствуют. Распоряжаться своим имуществом Иванов И. И. может с согласия банка-залогодержателя, других ограничений и обременений объект не имеет, за исключением наличия зарегистрированных лиц и задолженности по коммунальным платежам и оплате капитального ремонта, что, однако, не препятствует проведению сделки.

При следовании ниже представлены рекомендации риска утраты права собственности на объект недвижимости по адресу: Московская область, Одинцовский район, рабочий посёлок Новоивановское, Можайское шоссе, дом 01, квартира 01, в случае ее приобретения, оценивается как маловероятный. Для обеспечения безопасности сделки также рекомендуем Вам:

- До заключения сделки по приобретению объекта недвижимости истребовать у продавца актуальный единый жилищный документы или справку об отсутствии задолженности по коммунальным услугам и уплате взносов по капитальному ремонту либо получить квитанции, подтверждающие оплату указанных услуг на дату сделки (ст. 210 ГК РФ, п.3. ст. 158 ЖК РФ).
- До заключения сделки по приобретению объекта недвижимости потребовать у продавца сняться с регистрационного учета по адресу рассматриваемого объекта недвижимости и выписать зарегистрированных лиц. Обращаем ваше внимание, что включение данного условия в договор купли-продажи категорически не рекомендуется.
- До заключения сделки по приобретению квартиры истребовать у продавца Акт приема-передачи, указанный в п. 3.3 Договора № СС-КП-ХХХХИП купли-продажи (с использованием кредитных средства) от 25.09.2019 г.
- До заключения сделки по приобретению квартиры истребовать у продавца справку из банка об остатке задолженности, а также разрешение банка на отчуждение объекта залога.
- Соблюсти нотариальную форму договора купли-продажи.
- Расчеты по сделке проводить через банковскую ячейку или аккредитив. Включить в перечень документов для раскрытия аккредитива или получения доступа к ячейке выписку из домовой книги и/или иной документ, подтверждающий снятие продавца и 3-их лиц с регистрационного учета по месту жительства по адресу приобретаемого объекта недвижимости.
- Застраховать право собственности.

В итоге объект недвижимости **РЕКОМЕНДОВАН** к приобретению, т. к. у нового правообладателя отсутствуют неблагоприятные последствия в связи с его приобретением.

При подготовке настоящего заключения и рассмотрения документов ООО «Саксес финанс» исходит из того, что предоставленные документы для анализа в виде сканированного файла или копии:

- соответствуют их оригиналам;
- все подписи, печати на документах являются подлинными, а документы являются верными и полными;
- примененная нормативно-правовая база является актуальной на момент составления заключения;
- на момент проведения правовой экспертизы ни один из предоставленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они дотированы, не было издано какого-либо нормативного документа, который препятствовал бы или ограничивал осуществления обязанностей сторон сделки.

Ответственность за фальсификат, подделку документов и печатей преследуется по закону в соответствии с Уголовным Кодексом Российской Федерации.

Юрисконсульт _____ / Иванов И. И.

Управляющий _____ / Иванов И. И.

МП

Дата: 01 апреля 2022 года