

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ООО «Инока»

на объект недвижимости - квартира,
расположенная по адресу:

**РФ, Московская область, Люберецкий р-н,
п. Красково, ул Лорха, д 15/1, кв ***
кадастровый номер 50:22:0060607:*****

СОДЕРЖАНИЕ

1. Объект исследования.

1.1. Краткое описание объекта:

1. Назначение, площадь;
2. Адрес (местонахождение);
3. Субъект права;
4. Кадастровый (условный) номер;
5. Кадастровая стоимость.

1.2. Правоподтверждающий документ:

1.3. Правоустанавливающий документ:

1. Надлежащее оформление правоподтверждающих документов;
2. Соответствие правоустанавливающих документов нормам права РФ;

2. Заключение по собственнику объекта.

2.1. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные;

2.2. Информация о действительности паспортов;

2.3. Информация о наличии судебного делопроизводства по собственнику и объекту исследования;

2.4. Информация о наличии возбужденного исполнительного производства;

2.5. Информация о наличии сведений о банкротстве.

3. Заключение по объекту.

- 3.1. Информация о ретроспективных значимых событиях по объекту (История возникновения и перехода права собственности);
- 3.2. Проверка информации из ЕГРН;
- 3.3. Перечень исследуемых характеристик;
- 3.4. Вывод.

Предметом настоящего исследования является выявление признаков нарушения прав граждан, способных привести к оспариванию сделки в будущем и данных об имеющихся в настоящее время и имевшихся в прошлом правах на объект недвижимости.

Заключение составлено на основе запроса на проверку следующего объекта недвижимости:

1. Характеристики объекта недвижимости.

1.1 Краткое описание объекта:

Квартира, состоит из одной комнаты, назначение: жилое, общая площадь 42,1 кв.м., этаж 2;
Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, город Москва, улица ****, дом *, квартира ***;

Владелец (субъект) права собственности: ФИО, **.**.1944 г. р.; Кадастровый номер: 77****;
Кадастровая стоимость: 4 924 876 руб. 20 коп., Дата утверждения: 09.12.2016г.

1.2 Правоподтверждающий документ:

Право собственности на объект зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **.**.2012 г. сделана запись регистрации № *****, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от **.**.2015 г.

Примечание: номер Свидетельства о государственной регистрации права находится на обороте документа, который не был предоставлен на исследование.

1.3 Правоустанавливающий документ:

Договор купли-продажи квартиры от **.**.2015 года.

Вывод:

Право собственности на исследуемый объект возникло в результате заключения договора купли-продажи – возмездная сделка (далее по тексту «Договор»).

Продавец объекта – ФИО, **.**.1955 г.р., Покупатель – нынешний собственник, вместе именуемые Стороны.

В соответствии с условиями Договора квартира продается за 6 100 000 руб.

Оплата Квартиры Покупателем Продавцу производится до подписания настоящего договора, в связи с чем, Продавец, подписывая настоящий договор, подтверждает, что денежные средства им получены, и обязательство Покупателя по оплате Квартиры выполнено в полном объеме.

На момент подписания настоящего договора в Квартире зарегистрированы гр. ФИО, **.**.1955 г. р. (предыдущий собственник квартиры), гр. ФИО **.**.2009 года (сын предыдущего собственника квартиры), которые в соответствии с п. 2 ст. 292 ГК РФ утрачивают право пользования указанной квартирой с момента регистрации перехода права собственности к Покупателю.

..2015 года Стороны подписали Передаточный акт, по которому Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял указанную Квартиру полностью в таком виде, в каком она была на момент подписания Договора, в пригодном для постоянного проживания состоянии, укомплектованную исправным сантехническим, электротехническим и иным оборудованием, не обремененную задолженностями по плате за жилое помещение, коммунальные услуги.

Юридическая справка:

Продавец обязан передать покупателю товар в срок, предусмотренный договором купли-продажи (ст. 456, 457 ГК РФ). Согласно гражданскому законодательству и условиям вышеуказанного договора купли-продажи, передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество. Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи (ст.463 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ в части 3 статьи 488 дает продавцу по договору купли-продажи право требовать возврата товара, если покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок.

2. Заключение по собственнику объекта:

2.1 Реестровым собственником объекта на момент проведения исследования является:

Н. Е. В., **.**.1964 г. р., место рождения: *****, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия ****, выдан **.**.2009 г

2.2 Информация о действительности паспорта:

Согласно данным Главного управления по вопросам миграции МВД России о действительности паспорта, получен ответ о том, что вышеуказанные паспорта «Среди недействительных не значится».

Вывод:

Паспорт соответствует Постановлению Правительства РФ от 08.07.1997 N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации" в том числе по срокам действия, оформлению.

2.3 Информация о наличии возбужденного исполнительного производства.

Собственник объекта проверен по Банку данных исполнительных производств, в целях минимизации риска наложения ареста на объект в процессе подготовки к сделке судебным приставом-исполнителем. По соответствующему запросу в базе данных не найдено производств, связанных с объектом.

Юридическая справка:

В соответствии с Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» в рамках исполнительного производства к должнику с целью получения с должника имущества, в том числе денежных средств, подлежащего взысканию по исполнительному листу, могут быть применены меры принудительного исполнения, в виде:

1. обращение взыскания на имущество должника, в том числе на денежные средства и ценные бумаги;
2. обращение взыскания на периодические выплаты, получаемые должником в силу трудовых, гражданско-правовых или социальных правоотношений;
3. наложение ареста на имущество должника, находящееся у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества;
4. обращение в регистрирующий орган для регистрации перехода права на имущество, в том числе на ценные бумаги, с должника на взыскателя в случаях и порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Согласно статье 446 ГК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его часть), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

2.5 Информация о наличии сведений о банкротстве

Анализ сведений, подлежащих опубликованию в соответствии со ст.213.7 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О несостоятельности (банкротстве)", проведенный с использованием Единого федерального реестра сведений о банкротстве, показал, что в отношении собственника объекта информация не найдена.

Юридическая справка:

Изменения, внесенные в законодательство о банкротстве, позволили применять данную процедуру к гражданам, не являющимися индивидуальными предпринимателями. Согласно п.5 статьи 213.11 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О несостоятельности (банкротстве)", при введении в отношении должника процедуры реструктуризации долгов, должник может совершать сделки по приобретению, отчуждению недвижимого имущества только с выраженного в письменной форме предварительного согласия финансового управляющего

3. Заключение по объекту:

3.1. Информация о ретроспективных значимых событиях по объекту (история возникновения и перехода прав собственности):

1. Документ-основание:

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ от **.**.2007 № ****;

Тип юридического отношения: собственность;

Правообладатель: Город Москва;

Дата возникновения права: **.**.2007

г.; Дата окончания права: **.**.2014 г.

2. Документ-основание:

ДОГОВОР ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ от **.**.2007 № *****;

Тип юридического отношения: собственность;

Правообладатель: С. Г. В., **.**.1955 г. р.

Дата возникновения права: **.**.2007 г.;

Дата окончания права: **.**.2014 г.

3. Документ-основание:

Договор купли-продажи квартиры от **.**.2014 года;

Тип юридического отношения: собственность;

Правообладатель: Ш. И. В., **.**.1966 г. р.;

Дата возникновения права: **.**.2014 г.

Дата окончания права: **.**.2015 г.

4. Документ-основание:

Договор купли-продажи квартиры от **.**.2015 г.;

Тип юридического отношения: собственность;

Правообладатель: Н. Е. В., **.**.1964 г. р.;

Дата возникновения права: **.**.2015 г.;

Дата окончания права: по настоящее время.

5. Ограничение/обременения:

Залог в силу закона № *****

Залогодержатель: С. Е. В. **.**.1955 г.

р.; Дата возникновения права:

..2014 г.; Дата окончания права:

..2014 г.

Вывод:

При проведении исследования сделан вывод, что первоначальное право собственности на объект возникло у физического лица – С. Е. В. в результате проведения приватизации указанной квартиры.

В апреле 2014 г. собственность на квартиру перешла Ш. И. В. в результате совершения сделки купли-продажи. Договор купли-продажи от **.**.2014 года содержал условие о том, что расчеты будут произведены после государственной регистрации перехода права собственности. В связи с чем, квартира остается в залоге у Продавца. Одновременно с правом собственности на имя Ш. И. В. прошла регистрация залога в силу

закона в пользу С. Е. В. (Продавца по договору).

Залог с квартиры был снят **.**.2014 года.

В апреле 2015 года Ш. И. В. продает квартиру Н. Е. В., нынешнему собственнику.

Переходы права собственности на исследуемый объект зарегистрированы надлежащим образом в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения, обременения прав в истории перехода права не выявлены.

Важно!

Решением Нагатинского районного суда от **..2016 года по делу №2**/16, были удовлетворены требования С. Е. В. к Ш. И. В. и Н. Е. В. о признании недействительными Договора купли-продажи квартиры от **.**.2014 года и от Договора купли-продажи квартиры от **.**.2015 г. (адрес квартиры обезличен, однако совпадение ФИО в решение суда дает основание полагать, что оспаривались описанные выше сделки). Решение суда вступило в законную силу. Информации об обжаловании данного решения в открытых источниках не имеется.**

Юридическая справка:

Недействительность сделки.

Гражданско-правовая сделка - это наиболее часто встречающийся юридический факт, на основании которого возникают гражданские права и обязанности. В сделках находят свое выражение различные имущественные отношения, как между организациями, так и между гражданами.

Условия действительности сделки вытекают из ее определения, как правомерного юридического действия субъектов гражданского права, направленного на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Чтобы обладать качеством действительности, сделка, в целом, не должна противоречить закону и иным правовым актам. Это требование выполняется при одновременном наличии следующих условий:

а) содержание и правовой результат сделки не противоречат закону и иным правовым актам, т.е. сделка не нарушает требований закона и подзаконных актов (постановлений, приказов, инструкций, положений и т.п.);

б) сделка совершена дееспособным лицом; если закон признает собственное волеизъявление лица необходимым, но не достаточным условием совершения сделки (несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет), воля такого лица должна быть подкреплена волей указанного в законе лица (родителя, усыновителя, попечителя);

в) волеизъявление совершающего сделку лица соответствует его действительной воле, т.е. совершено не для вида, а с намерением породить юридические последствия;

г) волеизъявление совершено в форме, предусмотренной законом для данной сделки;

д) воля лица, совершающего сделку, формируется свободно и не находится под неправомерным посторонним воздействием (насилие, угроза, обман) либо под влиянием иных факторов, неблагоприятно влияющих на процесс формирования воли лица (заблуждение, болезнь, опьянение, стечение тяжелых обстоятельств и т.д.).

Невыполнение этих условий влечет недействительность сделки, если иное не предусмотрено законом.

Недействительная сделка является неправомерным юридическим действием.

В исследуемом случае решением суд от **.**.2016 года по делу №2-***/16 была признана недействительным первая сделка купли-продажи между С. Е. В. и Ш. И. В.

Недействительная сделка не порождает юридических последствий, которые соответствуют ее содержанию, т.е. не влечет возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, из чего следует, что титул собственности не перешел к Ш. И. В., а соответственно она не имела права распоряжаться квартирой.

Запись о праве собственности в реестре, внесенная на основании недействительной сделки, является ничтожной.

3.2 Проверка информации из ЕГРН:

В соответствии с данными в отношении объекта была получена выписка из Единого государственного реестра недвижимости, на основании которой выявлено следующее:

- 1 Ограничение (обременение) права: не зарегистрированы.
- 2 Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют.
- 3 Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют.

Информация о лицах, зарегистрированных в объекте на момент исследования:

Установлено, что на момент исследования в объекте никто не зарегистрирован.

Сведения о ранее зарегистрированных лицах:

Установлено, что ранее в объекте исследования были зарегистрированы следующие лица:

№	ФИО	Дата рождения	Дата регистрации и	Когда и куда выбыл
5	С. Е. В.	**.***.1955	12.10.1990	Вып. **.**.2016 по решению суда
6	С. Р. Е.	**.***.1984	04.09.1999	Вып. 11.10.2007 по отр талону ф 6, Москва, ул. Кубанская д. 26/2, кв. 48
7	С. С. Е.	**.***.2009	04.08.2009	Вып. 14.12.2016 по решению суда

Вывод:

При проведении исследования, данных о выбытии с объекта выявлены граждане, которые в соответствии с действующим российским законодательством, сохраняют право пользования квартирой и имеют право вселиться в объект на основании решения суда о признании сделки купли-продажи недействительной.

3.3 В рамках проверки объекта были исследованы следующие его характеристики:

1. Соответствие правоустанавливающих документов нормам права РФ,
2. История перехода права собственности на объект,
3. Проверка регистрации объекта в ЕГРН,
4. Сведения о зарегистрированных лицах,
5. Копии документов, предоставленных клиентом,
6. Сведения Банка данных исполнительных производств,
7. Сведения Единого федерального реестра сведений о банкротстве,
8. Сведения Списка действительных паспортов,
9. Сведения из Базы данных Нагатинского районного суда г.Москвы.

3.4 Вывод:

Собрав возможные сведения, проанализировав и описав содержащуюся в них информацию, мы не рекомендуем заключать сделку купли-продажи в отношении указанной квартиры.

Ведущий Юрист Компании ИНОКА

Г. АРУНОВ 14.02.2019