

# Отчёт о проверке объекта недвижимости

г. Одинцово, ул. Белорусская, дом 4, кв. 160

Кадастровый номер: 77:99:009999:7777

## Об объекте

Площадь	84.5 кв. м.
Собственник	Орлова Анастасия Павловна
Кадастровая стоимость	12 000 000 руб

## Документы

Договор-основание	Договор дарения от 24.02.2015, №888-П  Запись ЕГРН №77-77/777-77/777/777/2015-777/1
ЕЖД или Выписка из домовой книги	Прописаны: Орлова Анастасия Павловна
Паспорт	№ 45 17 серия 777777 действующий
Иные документы	не представлено
Выписка ЕГРН	99/2020/77777777
Дата	01.05.2021

**Дата подготовки отчета:** 05.05.2021

**Заказчик:** Пригодский Антон Евгеньевич

**Раскрытие информации:** Отчет подготовлен в интересах Заказчика на основании документов, представленных Заказчиком, в целях выявления юридических рисков <sup>1</sup> приобретения права собственности на Объект и предоставления рекомендаций Заказчику по их минимизации.

## Заключение эксперта

Предстоящая сделка не имеет признаков оспоримой, оснований для признания в дальнейшем сделки недействительной, по имеющимся документам, не имеется.

## Детализация

### Права Продавца на Квартиру

**Вывод:** Риски не выявлены

Согласно выписке ЕГРН Объект находился в собственности следующих лиц:

Орлова Анна Дмитриевна (1/2 доли в праве собственности), и Орлова Анастасия Павловна (1/2 доли в праве собственности) с 18.06.2004г;

Орлова Анастасия Павловна (далее – Продавец) с 24.02.2015г. (запись № 77-77/777-77/777/777/2015-777/3).

Продавец владеет Квартирой на основании договора дарения доли и заявления о регистрации права собственности, о чем в ЕГРН сделаны

записи рег.No 77-77/777- 77/777/777/2015-777/1 и рег.No 77-77/777-77/777/777/2015-777/2.

Копия договора дарения НЕ представлена Заказчиком.

Согласно тексту договора купли-продажи от 28.06.1996 г. No реестра 2222, удостоверен нотариусом Лексаковой С.А., Орлова Анна Дмитриевна (мать Продавца) приобрела  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на Квартиру.

Продавец приобрела  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на Квартиру в порядке наследования. Свидетельство о праве на наследство по закону от 03.04.2004 года No в реестре 2н-1000, выдано Алферовым В.М., нотариусом города Москвы.

Нотариус Лексакова С.А. является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Нотариус Алферов В.М. не является действующим нотариусом Московской городской нотариальной палаты.

Данные о правах на Квартиру были занесены в ЕГРН только в 2004 году. Это связано, по видимости, с тем, что право собственности Орловой Анны Дмитриевны и ее супруга, Клейн Павла Алексеевича возникло в 1997 году, то есть до момента возникновения ЕГРН.

Претензии третьих лиц на Квартиру не выявлены.

Срок исковой давности оспаривания основания приобретения права собственности на Квартиру Продавцом на дату составления Отчета истек.

## Лица, зарегистрированные в Объекте

**Вывод:** **Выявлены риски**

На дату составления Отчета в Объекте зарегистрированы следующие лица:

- **Орлова Анастасия Павловна**

В связи с этим рекомендуется до заключения договора купли-продажи требовать прекращения постоянной регистрации Продавца. В ином случае, при недобросовестных действиях Продавца, прекращение регистрации указанного лица в Квартире будет возможно исключительно в судебном порядке.

## Характеристики Объекта

**Вывод:** **Риски не выявлены**

Обременения (залог/иные обременения)	Риски не выявлены
Арест	Риски не выявлены
Ограничения	Риски не выявлены
Запреты (на распоряжение/иные)	Риски не выявлены
Снос дома	Риски не выявлены
Заявления о правопритязаниях	Риски не выявлены
Признание дома аварийным	Риски не выявлены
Государственная регистрация без согласия третьего лица (супруга/иных лиц)	Риски не выявлены

Изъятие объекта для государственных и муниципальных нужд	Риски не выявлены
Отнесение Объекта к специализированному жилищному фонду	Риски не выявлены
Принадлежность объекта к культурному наследию	Риски не выявлены
Невозможность регистрации перехода права без личного участия правообладателя	Риски не выявлены
Нахождение Объекта в списках адресов массовой регистрации юридических лиц	Риски не выявлены
Иные обстоятельства	Риски не выявлены

## Сведения о Продавце

**Вывод:** Риски не выявлены

Нахождение Продавца в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве	Риски не выявлены
Нахождение Продавца в Базе данных по розыску должников Федеральной службы судебных приставов	Риски не выявлены
Участие Продавца в судебных производствах судов общей юрисдикции	Риски не выявлены

Участие Продавца в судебных производствах арбитражных судов	Риски не выявлены
Задолженности Продавца по налогам	Риски не выявлены
Наличие исполнительных производств в отношении Продавца	Риски не выявлены
Иные обстоятельства	Риски не выявлены

## Скрытые риски

**Вывод:** Риски не выявлены

## Рекомендации эксперта

В Договор купли-продажи квартиры внести следующие пункты:

Продавец подтверждает и гарантирует, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, иного воздействия со стороны любых лиц, настоящий Договор не является для Продавца кабальной и (или) не выгодной сделкой. Продавец подтверждает и гарантирует, что является полноправным и законным собственником Квартиры. Продавец гарантирует Покупателю, что до настоящего времени вышеуказанная Квартира никому не отчуждена, не сдана в аренду, в наем, в возмездное или безвозмездное пользование, задолженностями не обременена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободна от каких-либо ограничений (обременений), долгов по налогам и другим платежам не имеется, скрытых дефектов и недостатков в Квартире не имеется. Лиц,

сохраняющих в соответствии с законом право пользования Квартирой после государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю, не имеется (статьи 292, 558 Гражданского кодекса РФ). Продавец гарантирует, что не является банкротом, не находится на стадии банкротства, не является обязанным в силу закона совершить действия по признанию себя банкротом. Продавец гарантирует, что для приобретения Квартиры не использовались средства семейного (материнского) капитала. Сделка не носит признаки подозрительной сделки согласно ст. 61.2 Закона "О банкротстве". Представлены действительные документы на Квартиру. Продавец несет ответственность за достоверность указанных в данном пункте сведений, а также за подлинность правоустанавливающих и других представленных документов на Квартиру и удостоверений личности. Продавец также гарантирует, что настоящий Договор не нарушает прав третьих лиц, в том числе несовершеннолетних.

Стороны, руководствуясь ст. 421, ст. 460 и ст. 461 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего Договора недействительным или его расторжения по обстоятельствам, возникшим по вине Продавца, а также вследствие предъявления претензий третьими лицами к Покупателю, в том числе предыдущих собственников Квартиры или их супругов или вследствие нарушения прав третьих лиц, а также по другим основаниям, возникшим до исполнения настоящего Договора, которые суд сочтет подлежащими удовлетворению, и изъятия Квартиры у Покупателя, Продавец обязуется возместить стоимость указанной Квартиры, а также возместить все понесенные убытки и расходы, связанные с приобретением настоящей Квартиры. При этом Квартира не может быть изъята у Покупателя до полного возмещения убытков.

В соответствии со ст. 462 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения настоящего Договора, предъявит к Покупателю иск об изъятии Квартиры, Покупатель обязан привлечь Продавца к участию в деле, а Продавец обязан вступить в это дело на стороне Покупателя. Не привлечение Покупателем Продавца к участию в деле освобождает Продавца от ответственности перед Покупателем, если Продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие Квартиры у Покупателя.

**Данное заключение не может являться или рассматриваться как однозначная рекомендация к совершению или отказу от совершения сделки по приобретению рассматриваемой Квартиры. Вся ответственность за принятие итогового решения лежит на Клиенте.**