

Отчет № _____ от _____ 202_ г. о проверке объекта недвижимости

Данный отчет 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.

Отчет подготовлен с целью выявления 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:

- Тип: Квартира
- Адрес: Российская Федерация, Москва, 3-я улица Строителей, дом 999, корпус 1, строение 2, квартира 222
- Кадастровый номер: 78:34:0412303:0000
- Площадь: 90 м²
- Кадастровая стоимость: 6 058 000.56 ₽

Собственник

- Документы: Договор участия в долевом строительстве от 12.10.2019
- Данные собственника: Иванов Иван Иванович, 01.01.1976 года рождения, паспорт (серия номер): 9900 665013, выдан Центральным отделом внутренних дел Московской области, дата выдачи 10.01.2021, код подразделения 123-456

Внимание!

Объект НЕ рекомендован к приобретению, выявлены существенные правовые риски! Подробную информацию читайте ниже в отчёте.

Проверено: Сведения об объекте недвижимого имущества

Сведения об объекте недвижимого имущества	
Категория риска	Выявление рисков
Наличие обременений	Не выявлено
Наличие ограничений	Не выявлено
Аресты	Не выявлено
Запреты (на распоряжение/иные)	Не выявлено
Особые отметки	Не выявлено
Правопритязания третьих лиц (физических или юридических)	Не выявлено
Правопритязания государственных или муниципальных органов	Не выявлено
Сведения о планирующемся сносе или демонтаже	Не выявлено
Сведения о признании дома аварийным	Не выявлено
Сведения о государственной регистрации без согласия третьего лица, органа	Не выявлено
Сведения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд	Не выявлено
Сведения о принадлежности объекта к культурному наследию	Не выявлено
Сведения о нарушенных правах и законных интересах третьих лиц	Не выявлено
Отнесение объекта к специализированному жилищному фонду	Не выявлено
Невозможность регистрации перехода права без личного участия правообладателя	Не выявлено
Нахождение объекта в списках адресов массовой регистрации юридических лиц	Не выявлено
Объект менял собственника в порядке дарения или наследования	Выявлены риски, см. ниже
Квартира часто меняла собственника (раз в год или чаще)	Не выявлено
Иные факторы и обстоятельства	Не выявлено

Проверено: Сведения о собственнике объекта недвижимого имущества

Категория риска	Выявление рисков
Сведения о банкротстве	Не выявлено
Сведения о судебных разбирательствах (общая юрисдикция)	Выявлены риски, см. ниже
Сведения о судебных разбирательствах (арбитраж)	Не выявлено
Сведения о задолженности по налогам	Не выявлено
Сведения об исполнительном производстве	Не выявлено
Сведения о паспорте, находящемся в базе недействительных	Не выявлено
Списки террористов и экстремистов	Не выявлено
Сведения о нахождении в розыске по линии МВД	Не выявлено
Семейное положение продавца	Выявлены риски, см. ниже
Иные факторы и обстоятельства	Выявлены риски, см. ниже

Выявленные риски и рекомендации юриста:

Риск 1: частая смена собственника.

- В ходе проверки выявлены сведения о том, что объект недвижимости находился в собственности Петрова Петра Петровича с 02.08.2019 по 01.10.2019, далее по договору купли-продажи перешел в собственность Сергеева Сергея Сергеевича, который был собственником квартиры вплоть до 15.11.2019 г., после чего продал её Сидорову Сидору Сидоровичу, который являлся собственником вплоть до 02.02.2020 г.
- Таким образом, за короткий срок (6 месяцев) собственниками квартиры были трое физических лиц. Всего с 1998 года у квартиры было 7 собственников.
- Такая частая смена собственника является необычной практикой на рынке недвижимости. Частая смена собственника – признак совершения противоправных действий с объектом недвижимости. Так обычно действуют черные риелторы, пытающиеся скрыть следы преступлений путём многократной перепродажи жилья.

Риск 2: сведения о судебных разбирательствах.

- В ходе проверки установлено, что в производстве Центрального районного суда г. Новосибирска находится гражданское дело о взыскании задолженности по договору займа, ответчиком по которому является Продавец квартиры (Иванов Иван Иванович, 01.01.1976 года рождения). Иск подан 01.02.2021 г.
- Номер дела: 12345/2021. Ссылка на карточку дела: _____.
- Общая сумма исковых требований составляет 2 365 500 рублей.
- Таким образом, продажа квартиры может являться попыткой Продавца скрыть имущество от взыскания. Высшие судебные инстанции неоднократно указывали, что сделки, заключенные с целью избежать возможного обращения взыскания на принадлежащее должнику имущество, могут быть признаны мнимыми (см., например, Определение ВС РФ от 05.06.2012 по делу № 11-КГ12-3, постановление Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 6136/11 по делу № А60-29137/2010-С5).
- Несмотря на то, что кредитор в данном случае не является стороной договора, право оспаривать подобную сделку за ним сохраняется (см. Определение ВС РФ от 13.06.2017 № 301-ЭС16-20128 по делу № А28-12640/2015). Это обусловлено тем, что кредитор вправе получить удовлетворение своих требований к должнику в том числе путем обращения взыскания на имущество должника, которое должно направляться на погашение реальных, а не мнимых обязательств (см. постановление ФАС Московского округа от 10.05.2007, 17.05.2007 № КГ-А40/3784-07 по делу № А40-78420/06-10-154). Согласно п. 1 ст. 181 ГК РФ в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

Риск 3: претензии супруга на объект.

- В ходе проверки выявлены сведения о том, что Продавец на дату составления отчёта состоит в браке, дата регистрации брака 01.01.2003 г.
- До заключения договора купли-продажи необходимо потребовать от Продавца предоставления сведений о семейном положении.
- Возможно совершать сделку только при наличии нотариально удостоверенного согласия супруга Продавца на отчуждение Объекта, либо документа (брачного

договора, решения суда о разделе имущества), подтверждающего что Объект является личной собственностью Продавца.

- В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021), имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общим имуществом супругов являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.
- На праве совместной собственности принадлежит имущество также супругам, которые во время брака по уважительным причинам не имели собственного дохода, например были заняты ведением домашнего хозяйства или уходом за детьми (п. 3 ст. 34 СК).
- Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.).

Риск 4: иные риски.

- Существует риск оспаривания договора купли-продажи в судебном порядке в связи с тем, что предыдущий собственник объекта недвижимости (Кузнецов Антон Антонович) не вступил в права наследования после смерти своей супруги, совместно с которой приобреталась квартира. В связи с указанным существует вероятность оспаривания сделки 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).

Рекомендация: объект НЕ рекомендован к приобретению.
