
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО ИТОГАМ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ ПО
АДРЕСУ: г. Москва, [●]

Отчет подготовлен в интересах Покупателя Квартиры

Октябрь 2016 года

г. Москва

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

Оглавление

I. ВВЕДЕНИЕ	3
Ограничение ответственности	3
Общая информация по Квартире	4
II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	5
III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ	5
1. Права Продавца на Квартиру	5
2. Незаконные перепланировки Квартиры	6
3. Лица, имеющие право пользования Квартирой	7
4. Ограничения (обременения) прав на Квартиру	7
IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	7
Сведения о Продавце	7
V. РЕКОМЕНДАЦИИ	8
VI. ПОЛУЧЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	9
VII. НАШИ ГАРАНТИИ	15

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

I. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет (далее - Отчет) подготовлен в интересах Покупателя Квартиры (далее - Заказчик).

Целью подготовки Отчета является **выявление юридических рисков** приобретения права собственности на квартиру (далее - Квартира) по адресу: г. Москва, [●], общей площадью [●], кадастровый номер [●] и **предоставление рекомендаций Заказчику относительно приобретения прав на Квартиру.**

Настоящий Отчет является строго конфиденциальным, не подлежащим разглашению третьим лицам, за исключением Продавца при наличии воли Заказчика.

Ограничение ответственности

1. Отчет содержит выводы, сделанные на основании документов, предоставленных Заказчиком, упомянутых в настоящем Отчете и актуален на дату составления Отчета.
2. При предоставлении копии документа Исполнитель не обязан осуществлять сверку копии с оригиналом документа, полагает копию верной.
3. Представленная Заказчиком информация и документы полагаются Исполнителем верными, не требующими дополнительного подтверждения.
4. Исполнитель не обязан осуществлять поиск скрытых обстоятельств, влияющих на выводы, изложенные в Отчете.
5. В случае если Заказчик сознательно умолчал о каком-либо обстоятельстве, имеющем существенное значение для Отчета, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие выводов, изложенных в Отчете таким обстоятельствам.
6. Информация, необходимая для составления настоящего Отчета получена добровольно от Заказчика, либо может быть получена Исполнителем из открытых источников.
7. Исполнитель не несет ответственности за решения, принятые Заказчиком исходя из информации, полученной из Отчета.
8. Рекомендации Исполнителя основаны на исследованных в рамках настоящего Отчета документах и фактах и не могут быть применимы к иным, не

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

исследованным в рамках настоящего Отчета ситуациям, в случае если Отчетом прямо не указано иное.

9. Настоящий Отчет представляет собой профессиональное мнение Исполнителя относительно наличия рисков и рекомендаций по их устранению при приобретении Квартиры.

10. Все персональные данные, указанные в настоящем Отчете, получены от Заказчика, в связи с чем последний подтвердил свои правомочия по передаче их Исполнителю в целях составления Отчета.

Общая информация по Квартире

Квартира расположена в доме со следующими характеристиками:

Год постройки: [●];

Этажность: [●];

Стены: [●];

Серия дома: [●]

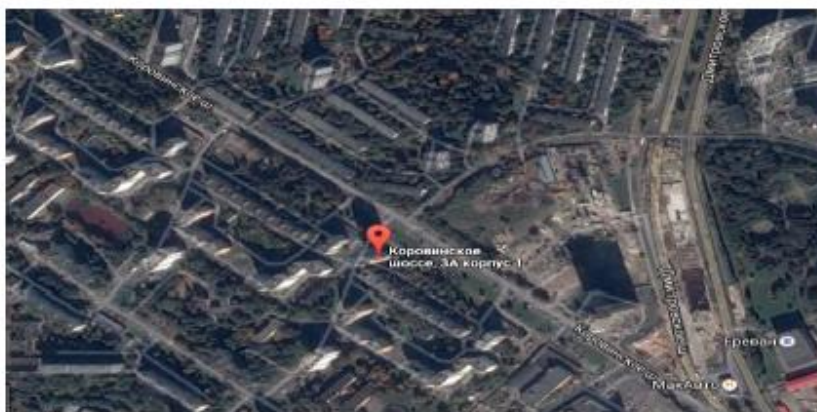
Средняя оценочная стоимость Квартиры: [●];

Средняя оценочная стоимость аренды Квартиры: [●].

Квартира расположена в районе Западное Дегунино, , ближайшие станции метро «Речной вокзал», «Бибирево», «Алтуфьево».

Земельный участок под домом, где находится Квартира, **не оформлен**.

В результате оформления указанного земельного участка возникнет обязанность собственника Квартиры по уплате платежей по земельному налогу.



СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО



II. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. В отношении приобретения Квартиры выявлен **СУЩЕСТВЕННЫЙ РИСК** – на квартиру наложен судебный арест.
2. Проведение сделки с Квартирой до снятия ареста невозможно.
3. Необходим квалифицированный анализ судебного дела, в рамках которого наложен арест на Квартиру.

III. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Права Продавца на Квартиру

Исполнителем в интересах Заказчика получена расширенная выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) в отношении Квартиры от [●].

Согласно представленной выписке из ЕГРП Квартира с момента возведения дома в [●] году находилась в собственности следующих лиц:

1. [●] - с 2011 по 2012 год.
2. [●] - с 31.01.2012 по 09.11.2012.

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

3. [●]с - 09.11.2012 по 26.11.2012.
4. [●]– с 26.11.2012 по настоящее время.

Продавец [●], является дочерью предыдущего собственника Квартиры [●]. Квартира приобретена на основании договора дарения Квартиры от [●]. Текст договора дарения представлен Заказчиком и изучен в рамках настоящего исследования.

Договор дарения удостоверен и.о. нотариуса [●] (замещал нотариуса [●]).

Нотариус является действующим членом Московской городской нотариальной палаты на дату составления настоящего Отчета.

На дату проверки Продавец Квартиры является несовершеннолетним (совершеннолетие наступает 16.10.2016 года), в связи с чем рекомендовано проводить сделку по приобретению Квартиры после наступления указанной даты.

В случае проведения сделки до указанной даты необходимо согласие родителей несовершеннолетнего на совершение такой сделки, также возможно потребуется согласование с органом опеки и попечительства.

2. Незаконные перепланировки Квартиры

Исполнителем в интересах Заказчика получен кадастровый паспорт в отношении Квартиры, (дата внесения Квартиры в государственный кадастр недвижимости [●]).

Согласно кадастровому паспорту площадь Квартиры составляет [●] кв.м., таким образом сведения, занесенные в государственный кадастр недвижимости, соответствуют сведениям о Квартире, занесенным в ЕГРП.

Сведения о наличии незаконных перепланировок в Квартир отсутствуют, в связи с чем риски, связанные с наличием таких перепланировок, являются минимальными.

Технический паспорт Квартиры Заказчиком не представлен.

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

3. Лица, имеющие право пользования Квартирой

Согласно полученной Исполнителем в интересах Продавца архивной выписке из домовой книги, в Квартире отсутствуют постоянно или временно зарегистрированные лица.

4. Ограничения (обременения) прав на Квартиру

Согласно сведениям ЕГРП на дату проверки в отношении Квартиры [●] установлен судебный арест, согласно Определения [●] районного суда г. Москвы № [●] (судья [●]).

Информация по делу в электронном виде в базе суда отсутствует.

Выявленный риск является существенным. До снятия ареста проведение сделки с Квартирой невозможно. Кроме того, арест с большой долей вероятности наложен в связи с претензиями третьих лиц (возможно бывших собственников) на Квартиру.

Рекомендуется обратиться к Продавцу для предоставления им пояснений по обнаруженным обстоятельствам.

IV. ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Сведения о Продавце

БАЗА ДАННЫХ	СТАТУС
1. Нахождение Продавца в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве	Сведения отсутствуют
2. Нахождение Продавца в Базе данных по розыску должников Федеральной службы судебных приставов	Сведения отсутствуют
3. Участие Продавца в судебных производствах арбитражных судов	Сведения отсутствуют
4. Нахождение Продавца в розыске.	Сведения отсутствуют.

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

5. Участие Продавца в судебных производствах судов общей юрисдикции

Участие возможно, в связи с наложенным арестом на Квартиру

Паспорт продавца, согласно сведениям МВД РФ, не относится к числу недействительных.

Риски, связанные с наличием у Продавца задолженности перед третьими лицами, отсутствуют.

Квартира не является адресом массовой регистрации юридических лиц, согласно сведениям, предоставленным Федеральной налоговой службой РФ.

V. РЕКОМЕНДАЦИИ

Рекомендовано запросить у Продавца до сделки следующие документы:

1. Справки из психоневрологического и наркологического диспансеров (справки ПНД и НД).

После получения указанных справок рекомендуется проверить факт их выдачи соответствующими медицинскими учреждениями.

2. Справки коммунальных служб об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных услуг.

3. Информацию относительно судебного дела, в рамках которого на Квартиру наложен арест.

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

VI. ПОЛУЧЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 03.10.2016

№ 90-25804882

На основании запроса № 90-25804882 от 03.10.2016, поступившего на рассмотрение 03.10.2016, сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	
	наименование объекта:	
	назначение объекта:	
	площадь объекта:	
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	20.09.2011
	номер государственной регистрации права:	77-77-11/028/2011-511
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.01.2012
2.2	правообладатель:	
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	31.01.2012
	номер государственной регистрации права:	77-77-06/011/2012-131
	дата государственной регистрации прекращения права:	09.11.2012
2.3	правообладатель:	
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	09.11.2012

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

	номер государственной регистрации права:	77-77-08/005/2012-601
	дата государственной регистрации прекращения права:	26.11.2012
2.4	правообладатель:	
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	26.11.2012
	номер государственной регистрации права:	77-77-11/029/2012-721
	дата государственной регистрации прекращения права:	

Выписка выдана:

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Федеральный информационный ресурс (фамилия, инициалы)

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

Федеральный информационный ресурс
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 03 » октября 2016 г. № 00/2016/8155475	
Кадастровый номер:	77:09:0002023:5159
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002023
Предыдущие номера:	47
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:09:0002023:1047
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	
3	Площадь помещения:	
4	Адрес (описание местоположения):	
5	Назначение:	
6	Вид жилого помещения:	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	5661002.1
9	Сведения о правах: Собственность, регномер 77-77-11/029/2012-721 от 26.11.2012 г., правообладатель:	<input type="text"/>
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные
----	--

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 03.10.2016

№ 90-25812519

На основании запроса №90-25812519 от 03.10.2016, поступившего на рассмотрение 03.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый (или условный) номер объекта:	
наименование объекта:	
назначение объекта:	
площадь объекта:	
1. инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. <input type="text"/>
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-11/029/2012-721 26.11.2012
4. Ограничение (обременение) права:	

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	29.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2016-117/1
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Определение районный суд <input type="text"/>
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего
государственную регистрацию
прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

Выписка из _____ дома № _____ района **Западное**
домовой книги № **Дегунино**

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, уроженец республик и, края, области, района, села, деревни, города (сюда же заносятся дети до 14 лет прибывшие с прописываемыми)	Дата рождения	Когда и откуда прибыл (республика, край, область, район, село, деревня), если переехал (с другой улицы, дома) внутри города поселка - указывается название улицы и № дома	Цель приезда и на какой срок	Гражданство	Кем, когда выдан паспорт № и серия паспорта	Отношение к военной службе, кем и когда принят на учет	Квартира	Дата и куда выбыл (республика, край, область, район, село, деревня, город) временно или постоянно
1				Влад. б/рег					

СТРОГО КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

VII. НАШИ ГАРАНТИИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № L28-29008	
страхования профессиональной ответственности юристов	
Настоящим полисом подтверждается факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности юристов № L28-29008 от 21.09.2016 года (Далее по тексту «Договор страхования») на условиях, указанных ниже.	
Страховщик	САО ЭРГО Лицензия Федеральной службы страхового надзора лицензия С1100177 от 27.11.2015г. Филиал в г. Москва Адрес: Москва, ул. Бульварная, д.46, стр.1
Страхователь	ИП Манаенков Кирилл Львович, ИНН 165049988751 Адрес: г. Москва, ул. Большая Декабрьская, д. 6, кв. 22
Срок действия страхования	с « 25 » сентября 2016 года по « 25 » сентября 2017 года. Требования о возмещении вреда, причиненного наступившим событием, должны быть заявлены в срок, не позднее одного года с даты окончания срока действия договора страхования. При этом исковое требование (претензия) считается предъявленным с момента получения его Страхователем.
Условия страхования	«Правила страхования общегражданской (профессиональной) ответственности юристов ЗАО "ЭРГО Русь" ЗАО "ЭРГО Русь" утвержденные Протоколом правления №2 от 19.02.2014 г.
Объект страхования	Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, возместить вред, причиненный третьим лицам, в результате страхового события, возникшего в результате осуществления им застрахованной профессиональной деятельности. Застрахованная деятельность: по настоящему договору считается застрахованной деятельность Страхователя, осуществляемая в соответствии с действующим законодательством РФ и квалификацией специалистов, указанных в Заявлении страхователя (Приложение №1 к настоящему Договору) согласно п. 3.2. Договора страхования.
Территория страхования	Российская Федерация
Страховая премия, порядок оплаты	20 000,00 (Двадцать тысяч) руб. Подлежит оплате Страхователем в соответствии с условиями, указанными в Договоре страхования.
Страховой случай	Страховым случаем является совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату в установленном законодательством и договором страхования порядке и объеме, при соблюдении положений Правил страхования. Страховым случаем с учетом всех положений, определений, исключений, предусмотренных Правилами страхования, является возникновение обязанности Страхователя (Застрахованного лица) в соответствии с законодательством Российской Федерации возместить вред, причиненный третьим лицам в результате непреднамеренных (неумышленных) ошибочных действий (бездействия), допущенных Страхователем (Застрахованным лицом) при оказании юридических услуг.
Страховая сумма Оставить необходимое	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика): 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб. Лимит ответственности Страховщика по одному (каждому) страховому случаю: 2 500 000,00 (Два миллиона пятьсот тысяч) руб.
Безусловная франшиза	0,00 руб. по каждому страховому случаю.

Условия страхования, не указанные в настоящем Полисе, считаются согласованными сторонами в Договоре страхования. Настоящий Полис составлен в г. Москве « 21 » сентября 2016 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу.

От Страховщика:
Колпакова Е.Е. 
Доверенность № 2933 от 01.09.2016 г.
м.п. 