

ЭКСПРЕСС-ОТЧЕТ О ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ПРОВЕРКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Задачами проверки является общий анализ состояния объекта недвижимости, на основании представленных документов на объекты недвижимости до момента совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

Объект Исследования: Квартира №X, находящаяся по адресу: г. Москва, улица XXXXXX, дом X, корп. X, общей площадью 59,3 кв.м. с кадастровым номером XXXXXX.

Исследование проводится по состоянию на (дата) года.

Раздел I. Проверка документов на квартиру.

Продавец предоставил следующие правоустанавливающие документы:

1. Свидетельство о регистрации права собственности;
2. Основание возникновение права (договор):

Раздел II. Проверка сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП):

Объект недвижимого имущества находится в долевой собственности продавца – Ивановой. и ее внучки Петровой.

Параметры объекта:

Тип: квартира, жилое Адрес: г. Москва, ул. XXXXXX, д.XX, корп. 1 кв. XX (5 этаж);

Условный номер: XXXXXXXXXXXX,

Площадь: 59,3 кв.м.

Кол-во комнат: 3

На момент запроса Экспертом сведений из ЕГРП информации об ограничении (обременении) права, иных правопримязаниях и заявленных в судебном порядке прав требования на настоящий объект недвижимости не числится.

Раздел III. Проверка личности продавцов.

1. Паспорт Ивановой , выдан действителен.
2. Водительское удостоверение , выданное действительно.
3. По наличию долгов и исполнительных производств данных нет.

Раздел IV. Наличие судебных дел по квартире.

Судебные процессы по вышеуказанному запросу не отображаются.

Раздел V.

Проверка сведений, касающихся Продавцов объекта недвижимости, на предмет возбуждения в отношении него исполнительного производства.

Продавец – Иванова. Экспертом были проверены XXXXXXXXXXXX на предмет наличия споров с участием Ивановой.. и как следствие – наличия исполнительных производств. Судебных процессов не выявлено, исполнительных производств нет.

Экспертом был проверен XXXXXXXXXXXX по г. Москве и Московской области в отношении продавца – Ивановой и его супруга – Иванова., а также других зарегистрированных членов семьи Петровой.(дочь) и Петрова. (зять) Исполнительные производства в отношении указанных лиц в г. Москве и Московской области по датам рождения и ФИО отсутствуют.

Раздел VI.

Проверка объекта недвижимости на предмет наличия дополнительных зарегистрированных лиц или лиц, имеющих право на проживание в квартире: изучение выписки из домовой книги на предмет проверки информации о временно выписанных лицах и проживающих лицах, согласия супруги на отчуждение всех объектов недвижимости, др.

Согласно представленной Ивановой, карточке учета в квартире № XX постоянно проживают 6 человек: 1) Иванова – продавец $\frac{3}{4}$ доли; 2) Иванов – супруг продавца; 3) Петрова – дочь продавца; 4) Петров – зять, Петрова – внучка, продавец $\frac{1}{4}$ доли, Петрова – внучка. Риски, которые могли возникнуть в связи с использованием материнского капитала, не могут возникнуть в настоящем случае, поскольку доля в квартире приобретена в результате договора Дарения.

Временно проживающие лица и временно выписанные лица в отношении настоящей квартиры отсутствуют.

Раздел VII.

Проверка адреса объекта недвижимости (на предмет регистрации юридических лиц по данному адресу объекта недвижимого имущества). Адрес: г. Москва, улица XXXX, дом XX корп. X кв.ХХ не является адресом массовой регистрации юридических лиц, вышеуказанный адрес также не является адресом регистрации юридических лиц.

Раздел VIII.

Проверка субъекта сделки (Продавца) на предмет дееспособности, притязаний супругов/бывших супругов. Эксперт провел анализ предоставленных Продавцом справок о полной дееспособности, пришел к выводу, что дееспособность сторон подтверждена настоящим образом.

На основании вышеизложенного, руководствуясь позицией судов и действующих норм гражданского законодательства, можно сделать вывод о совершении Покупателем необходимых действий, которые квалифицируют его как Добросовестного приобретателя и гарантируют ему судебную защиту при возникновении споров.

Суды квалифицируют добросовестное приобретение имущества при наличии в совокупности следующих признаков:

- 1) Возмездность приобретения объектов недвижимости, их реальная стоимость;
- 2) Отсутствие правоприменений и обременений приобретаемых объектов недвижимости;
- 3) Покупатель принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение недвижимого имущества. Покупателем были надлежащим образом проверены сведения о Продавце и имуществе, согласована цена приобретаемых объектов недвижимости, проверены в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объектах, в том числе, об обременении объектов. Рекомендуем повторно запросить выписки из ЕГРП в электронном виде, поскольку для подтверждения добросовестности Приобретателя суды требуют, чтобы выписки были получены не позднее чем за 3 дня до заключения Договора купли-продажи объектов недвижимости.

дата

Дорогие друзья! Это не исчерпывающий список проверок по квартире, а только первичный!!!! Пройдя его можно сделать вывод, проводить проверки дальше или уже на основании этого отказаться от покупки проверяемой квартиры и искать другую.