

Заключение

На правовую экспертизу 6 августа 2019 года были представлены копии следующих документов:

- паспорт С.Н.
- договор приватизации от 22.02.2013
- технический план квартиры
- св-во о регистрации права собственности от 22.03.2013 года
- справка о зарегистрированных лицах по состоянию на 20.02.2013
- отказы от приватизации Н.Н., Н.В.
- Заявление на приватизацию
- Выписка из ЕГРП.

Экспертиза документов проведена на предмет выявления потенциальных рисков у покупателя при приобретении в собственность квартиры по адресу г. Пермь, ул., 44-136

Экспертиза проведена 7 августа 2019 года начальником юридического отдела ООО «Коллегия юристов «Правое дело» - Бычиным Даниилом Николаевичем, обладающим высшим юридическим образованием, стаж работы в области юриспруденции более 15 лет.

Выводы:

1. Представленный паспорт продавца среди недействительных не значится.

2. Приобретаемое жилое помещение получено продавцом по безвозмездной сделке (приватизация), в связи с чем, согласие нынешней супруги на отчуждение не требуется. Кроме того, квартира приобретена в период между первым и вторым браками.

3. В паспорте содержится информация о наличии двух несовершеннолетних детей на момент приватизации. Мать детей (.....Е.В.) в жилом помещении на регистрационном учете не состояла. Из совместных детей зарегистрирован был лишь Николай Станиславович, 30.06.2015 г.р. Родился после приватизации.

Ребенок от первого брака М.А. на момент приватизации в квартире зарегистрирован не был.

4. С.Н. квартира приобреталась в 2013 году. В 2016 году года истек срок исковой давности для предъявления требований прежним владельцем (государством) или иными заинтересованными лицами. В связи с истекшим сроком исковой давности, риск предъявления подобных требований не установлен.

5. Квартира приобреталась безвозмездно, без участия заемных денежных средств, что исключает наличие обременений (ипотека), либо предъявление финансовых претензий со стороны кредиторов.

Также, в связи с безвозмездностью договора приватизации, исключен риск использования материнского капитала при приобретении квартиры продавцом.

При этом, по данным УФССП по Пермскому краю, продавец имеет задолженность более 300 тысяч рублей, что может повлечь за собой арест квартиры и невозможность ее продажи. Арест может быть наложен и период после сдачи документов в МФЦ и до проведения государственной регистрации.

На момент проведения экспертизы какие-либо ограничения или обременения в ЕГРН зарегистрированы не были.

6. Справка из ТСЖ, УК о наличии задолженности по коммунальным услугам и капитальному ремонту представлена. Задолженность по взносам на капитальный ремонт в размере 24 059,50 переходит от прежнего собственника к новому.

7. В связи с отсутствием визуального обследования объекта, установить факт несоответствия квартиры техническому паспорту и наличие перепланировок не представляется возможным.

8. По сведения ИФНС продавец не является индивидуальным предпринимателем.

9. В картотеке арбитражных дел и картотеке Дзержинского и Кировского районных судов продавец отсутствует. Наличие долга мене 500 000 рублей и отсутствие предпринимательской деятельности практически исключают предъявление требований о признании продавца банкротом в дальнейшем.

10. В соответствии со справкой о составе семьи на сегодняшний день зарегистрированы 4 человека.

Заключение: Из представленных документов следует, что приобретаемая квартира не таит в себе каких-либо явных рисков дальнейшей ее утраты.

Рекомендации:

- погасить задолженность по взносам за капитальный ремонт;
- потребовать от продавца и членов его семьи сняться с регучета до подписания договора купли-продажи;
- оформить страхование от утраты титула.

_____ Бычин Д.Н.