

Общество с ограниченной ответственностью
«Коллегия юристов «Правое дело»

ОГРН: 1065904119346 ИНН/КПП 5904147454/590401001

Заключение

На правовую экспертизу 12 октября 2017 года были представлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект от 11.10.2017г.
- Свидетельство о праве собственности от 12.12.2014г.
- Договор купли-продажи квартиры от 05.12.2014г.
- Кадастровый паспорт
- Справка о зарегистрированных лицах от 12.10.2017г.

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

Экспертиза проведена 12 октября 2017 года юристом ООО «Коллегия юристов «Правое дело» - Щетниковой Юлией Александровной, обладающей высшим юридическим образованием, стаж работы в области юриспруденции 15 лет.

Выводы:

1. Продаваемая квартира по адресу г. Пермь, ул. Куйбышева... приобреталась Ольгой Николаевной, 1954 г.р., в период брака. В случае получения нотариально удостоверенного согласия супруга на продажу квартиры либо указания супруга в договоре купли-продажи, риск предъявления претензий со стороны супруга отсутствует.

2. Оплата квартиры осуществлялась одномоментно при заключении договора, о чем имеется расписка в договоре. Выписка из ЕГРН подтверждает отсутствие обременений. Риск предъявления требований со стороны 3-х лиц не установлен.

3. О.Н. квартира приобреталась 05.12.2014 года. 05.12.2017 истекает срок исковой давности для предъявления требований прежним собственником Г.А. В связи с фактически истекшим сроком давности, риск предъявления подобных требований не установлен. Каких-либо обоснованных требований для признания договора купли-продажи квартиры недействительным, не усматривается. В отношении настоящего собственника О.Н., а также прежнего собственника Г.А. согласно базе Арбитражного суда отсутствуют данные о признании данных граждан банкротами, в связи с этим риск предъявления требований кредиторами по заключаемому договору в рамках дела о банкротстве отсутствует. Согласно базе УФССП России данных о наличии каких-либо исполнительных производств в отношении О.Н., Г.А., не имеется.

4. Из кадастрового паспорта следует, что каких-либо перепланировок в квартире не производилось.

5. Согласно справке от 12.10.2017г. задолженность за услуги ЖКХ отсутствует. Из справки не имеется возможности установить с кем заключен договор на электроснабжение, и как происходит оплата: напрямую в ПАО «Пермэнергосбыт», либо оплачивается в ТСЖ.

6. Из справки о зарегистрированных лицах следует, что на регистрационном учете в квартире никто не состоял и не состоит. Риск каких-либо судебных тяжб, в связи со снятием лиц с учета отсутствует.

Заключение: Из представленных документов следует, что приобретаемая квартира по адресу г. Пермь, ул. Куйбышева не имеет в себе каких-либо рисков дальнейшей ее утраты.

Рекомендации:

- запросить выписку из ЕГРП для проверки наличия обременений, залогов и арестов на продаваемую квартиру накануне подписания основного договора

- визуально установить соответствие имеющейся планировки в квартире планировке, указанной в кадастровом паспорте

- в случае наличия прямого договора с ПАО «Пермэнергосбыт» запросить справку об отсутствии задолженности за энергопотребление.

_____ Щетникова Ю.А.