

ОТЧЕТ

Due Diligence, дью-дэйдженс (англ.due diligence «должная добросовестность»).

Процедура составления объективного представления об объекте недвижимости и продавцах этого объекта, то есть, независимый сбор объективной информации и экспертная юридическая оценка сведений о продаваемом объекте.

Цель - сформировать полное представление о возможных рисках на текущий момент и будущих кризисных ситуациях, которые могут проявиться после заключения сделки.

***Дисклеймер (англ. Disclaimer)*:**

При подготовке настоящего отчета исполнитель исходит из того, что:

- документы, предоставленные заказчиком, являются верными, полными и соответствуют их оригиналам;

- на момент составления настоящего отчёта ни один из представленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они датированы;

Отчет может быть выполнен без необходимого массива документации (о чем будет указано). Мнение и выводы, будут приведены на основе анализа полученной информации, опыта лица составившего отчет, действующего законодательства, судебной практики и являются оценочным суждением не направленным на прямое указание заказчику к возможным действиям или бездействиям в отношении объекта проверки.

При сделках с недвижимостью есть три основных момента, которые могут содержать риски, это:

1. продавец (дееспособность, правоспособность и его статус на наличие долгов, банкротство, кредиторы, семейные обязательства и многое другое);
2. сам объект (история объекта на предмет юридической чистоты и безопасности, правоустанавливающие документы, способ получения собственности, статус объекта на наличие проблем и долгов и многое другое);
3. процедура сделки (оформление, регистрация, передача объекта, расчеты).

Информация по сделке, полученная от заказчика отчета:

Сделка в простой письменной форме.

Электронная регистрация.

Расчет через ячейку банка наличные.

Покупатель берет кредит - ипотека (

Стоимость реальная = 6,900 млн, в ДКП будет указана = 5,500 млн.

Продавец предоставляет покупателю следующие документы:

- справки ПНД, НД

- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам, капитальному ремонту (если не включено в общий платежный документ)

- Нотариальное заявление ,что квартира приобреталась не в браке

-Собственник Объекта лично присутствует на сделке и подписывает Договор купли-продажи вышеуказанного объекта.

Предмет проверки:

1. продавец
2. объект – квартира (не жилое помещение - апартаменты)

Продавец

1.	Фιο	П [REDACTED]евич
2.	Дата рождения	2 [REDACTED] 0
3.	Адрес регистрации	На дату покупки кв: г.Москва ул.М [REDACTED] [REDACTED] На дату отчета – г.Москва ул.М [REDACTED] (с 21.08.1996г)
4.	Адрес проживания	г.Москва ул.М [REDACTED] (предположительно)
5.	ИНН	Нет сведений
6.	Паспорт	4 [REDACTED] 3 выдан [REDACTED].2003 ОВД Рязанского района г.Москвы
7.	В браке/не в браке	Нет сведений на дату отчета (предположительно в браке на дату проверки)
8.	Дети (иждивенцы)	Нет сведений
9.	Брачный договор/сведения о браке	Договор - Нет сведений Брак заключен (дата) – Нет сведений
10.	Нынешний супруг(а) /Бывший(ая) супруг(а) (ФИО, г/р)	Нет сведений на лицо
11.	ИП, ООО,	https://www.rusprofile.ru https://egrul.nalog.ru/index.html нет сведений в реестрах возможно совпадение: ИП П [REDACTED]ЕВИЧ ИНН [REDACTED] 302 Дата регистрации 12.01.2018 Дата прекращения деятельности 03.08.2020 Коды ОКВЭД 45.2 (осн) Строительство зданий и сооружений 70.12.2 (доп) Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений 70.12.3 (доп) Покупка и продажа земельных участков 70.31.1 (доп) Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и

Проверка

1. Проверка паспорта продавца.

По данным ГУ ФМС – «Среди недействительных не значится».



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ
МИГРАЦИИ МВД РОССИИ

Официальный сайт

Результат запроса

По Вашему запросу о действительности паспорта РФ 4506 № 252025 получен ответ о том, что данный паспорт «Среди недействительных не значится».

Параметры запроса

Поиск был произведен по следующим указанным Вами параметрам:

Серия паспорта: 45
Номер паспорта: 2

на супруга(у)– нет сведений о проверяемом лице

2. По реестру дисквалифицированных лиц - нет сведений о продавце



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

Поиск сведений в реестре дисквалифицированных

РЕКВИЗИТЫ ПОИСКА

Фамилия: в
Имя: в
Отчество: в
Дата рождения: в
Место рождения:
Наименование организации:
ИНН организации:

ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки:

53A061

[Обновить картинку с цифрами](#)

Очистить форму

Найти

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОИСКА

Сведения по состоянию на 19.02.2022, всего записей в реестре: 13515, найдено записей: 0

3. По данным Росфинмониторинга – нет сведений на продавца

Поиск по Перечню организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму

<input type="text"/>	<input type="button" value="НАЙТИ"/>
В АЛЕКСАНДР ИВАНОВИЧ, 04.02.1985 г.р., ГЧЕЛЯБИНСК;	
В ИЛЬЯ АНАТОЛЬЕВИЧ*, 05.03.1982 г.р., Г. СУРГУТ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ;	
В РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ, 06.02.1988 г.р., С. ВОЙКОВО ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ УКРАИНА;	

=====

4. Проверка по банку данных ФССП РФ на предмет наличия исполнительных производств в отношении продавца – нет сведений об актуальных не завершенных производствах.

Банк данных исполнительных производств



Поиск физических лиц Поиск юридических лиц Поиск по номеру ИП

Территориальный отдел*
[Все регионы] v

Фамилия*
[] x

Имя*
[] x

Отчество*
[] x

Дата рождения*
[]

ИП*
[]

на супруга(у)– нет сведений о проверяемом лице

=====

5. Нет сведений по базе ЕФРСБ – о банкротстве продавца

Федресурс | Банкротство | Единый федеральный реестр сведений о банкротстве | ФЕДРЕСУРС ТОРГИ БАНКРОТСТВО В ЕАЭС МОНИТОР

Главная > Поиск

Поиск по: Должникам v

Имя должника*
[] ЛЬЕВИЧ

Статус дела: Все v Регион дела: Все v

Ничего не найдено

По вашему запросу не найдено ни одного совпадения, попробуйте изменить поисковую фразу

на супруга(у)– нет сведений о проверяемом лице

=====

6. Проверка по базам данных портала ФЕДРЕСУРС – нет сведений в категории «Лица»

Поиск сведений

Лица Обременения Концессии Торги

Идентификатор: [] ьевич Номер дела в ЕФРСБ

Регион юридического лица: Москва - город федерального значения Только действующие юридические лица

По вашему запросу ни одной записи не найдено

Проверка по базам данных портала ФЕДРЕСУРС по реестру уведомлений о залоге движимого имущества – **есть совпадение.**

Поиск по ключевым словам, участникам, номеру собрания
Плотников Алексей Анатольевич

Расширенный поиск:

АО Интерфакс 8518 Федеральная нотариальная палата 1
Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц Реестр уведомлений о залоге движимого имущества

Результаты поиска по залогодателю - физическому лицу

Уведомление №2020-004-736164-051 от 08.05.2020

Возникло: [] в

Залогодатель: [] в
Залогодержатель: Публичное Акционерное Общество "Совкомбанк"

Идентификаторы кредита/залога: XTAGFK110LY436112

Залог на автомашину (предположительно кредит)

Результаты проверок

по XTAGFK110LY436112

Проверка истории регистрации в ГИБДД

Получение основных сведений о транспортном средстве и периоду его регистрации в Госавтоинспекции за различными собственниками

При проверке учитываются данные только по идентификационному номеру транспортного средства (VIN)

Проверка проведена 20 февраля 2022 г. в 20:31:11 (MSK)

Марка и(или) модель:	LADA VESTA GFK110
Год выпуска:	2020
Идентификационный номер (VIN):	XTAGFK110LY436112
Номер шасси (рамы):	-
Номер кузова (кабины):	XTAGFK110LY436112
Цвет кузова (кабины):	Коричневый
Номер двигателя:	211294298140
Рабочий объем (см³):	1596.0
Мощность (кВт/л.с.):	78.000/106.1
Тип транспортного средства:	Легковые автомобили универсал

Периоды владения транспортным средством

с 29.05.2020 по настоящее время: Физическое лицо

на супруга(у)– нет сведений о проверяемом лице

=====

7. Проверка продавца на банкротство и судебные дела в картотеке Арбитражных судов РФ

Участие дела	Дата	Судья / ведущая инстанция	Истец
<input type="text" value=""/>	19.01.2021 A50-169/2021	Миславин П. Б. АС Сахалинской области	ГУ – Центр по выплате пенсии и обработке
Судья фамилия судьи	01.11.2018 A03-19885/2018	Курочкин Л. Г. АС Алтайского края	МИФНС России № 15 по Алтайскому краю
Суд название суда	31.10.2018 A13-17529/2018	Шумкова И. В. АС Вологодской области	Плотников Анатолий Алексеевич
Номер дела например, А50-5568/08	09.01.2018 A19-49/2018	Богданов А. И. АС Иркутской области	Балушкин Виктор Гаврилович Межрайонная инспекция Федеральной на
Дата регистрации дела с [ДД.ММ.ГГГГ] по [ДД.ММ.ГГГГ]	25.12.2017 A19-29348/2017	Дроздова И. П. АС Иркутской области	Плотников Алексей Анатольевич Межрайонная инспекция Федеральной на
<input type="button" value="Найти"/>	21.12.2017 A58-10452/2017	Евсеева Е. А. АС Республики Саха	Тарзанова Лариса Владимировна
Найдено 14 дел <input type="button" value="Сбросить все"/>	05.12.2017 A19-26301/2017	Колосова Е. Ю. АС Иркутской области	Плотников Алексей Анатольевич
	05.12.2017 A19-26300/2017	Жанафина А. Ф. АС Иркутской области	Плотников Алексей Анатольевич
	31.07.2017 A58-5607/2017	Васильева А. Б. АС Республики Саха	Плотников Алексей Анатольевич
	16.05.2017 A58-4049/2017	Федорова М. И. АС Республики Саха	Плотников Алексей Анатольевич
	16.05.2017	Славцова У. Н. АС Республики Саха	Плотников Алексей Анатольевич

Совпадения имеются, но с учетом локации судов (не МСК и не МО), предположительно не имеют прямого отношения к продавцу.

на супруга(у) – нет сведений о проверяемом лице

8. Проверка обеспечительных мер по реестру ФНС – **проверка не осуществлена** причина - нет сведений о ИНН продавца

Проверено по ИНН 772070670302 – сведений не имеется.

9. Проверка по реестру уведомлений о залоге движимого имущества – нет сведений на продавца

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА

Реестр уведомлений о залоге
движимого имущества

Параметры поиска: ФНС:

Федеральная нотариальная палата

По данному запросу результатов не найдено

10. Проверка по судам, относящимся к локации объекта недвижимости и регистрации субъектов (лиц) проверки.

Результат проверки – нет дел с участием продавца в качестве истца и/или ответчика

Мосгорсуд

ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ

Простая форма поиска Расширенная форма

Суд: Все суды

Инстанция:

Производство: Все типы судопроизводства

Категория дела:

Уникальный идентификатор дела: например, 77050000-05-2015-008035-16

Номер входящего документа:

Номер дела, материала, жалобы или производства: например, 02-1234/2018

Стороны: Плотников Алексей Анатольевич

Найти Показать все

Мособлсуд

МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судовое производство

КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

Список дел, назначенных к слушанию на 20.02.2022 **Показать**

[Поиск информации по делам](#)

Данных по запросу не найдено.

Районный (городской) федеральный суд – Кузьминский районный суд г.Москвы

Суд: Кузьминский районный суд

Уникальный идентификатор дела: например, 77050000-05-2015-008035-16

Доступные списки дел

Инстанция:

Производство: Все типы судопроизводства

Категория дела:

Номер входящего документа:

Номер дела, материала, жалобы или производства: например, 02-1234/2018

Стороны:

Найти Показать все


По вашему запросу ничего не найдено

Судебный участок мирового судьи по адресу регистрации
Судебный участок №122

ИНФОРМАЦИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ

Простая форма поиска

Номер дела ~ материала:

Стороны 

Найти

[Показать все](#)

По вашему запросу ничего не найдено

на супруга(у)– нет сведений о проверяемом лице

Мнение по субъектам (физ лицам) проверки исходя из предоставленной и полученной информации и документации.

По продавцу не выявлено каких-либо моментов относящихся к рискам и ставящим сделку под угрозу ее оспаривания кем-либо.

То есть не имеется в его отношении каких-либо заложенностей установленных судом, нет сведений о банкротстве и признаков влекущих банкротство не выявлено, нет действующих исполнительных производств в отношении продавца, не участвует в судебных спорах.

Если будут документы для сделки от продавца (указано ниже) – никаких рисков для статуса нового собственника после сделки – не усматриваю.

Документы необходимые на сделку (рекомендация):

- справка из НД-ПНД
- нотариальное согласие супруги на совершение сделки с указанием, что в отношении продаваемой квартиры не имеется соглашения о разделе имущества и не имеется брачного договора - законный режим имущества супругов не изменен. При этом не имеет значения дата регистрации брака, как и факт приобретения имущества продавцом до брака. Указанные договоры между супругами могут изменить режим имущества вне зависимости от времени и способа получения в собственность имущества, поэтому такое согласие – это защита от существенного риска по оспариванию сделки в будущем.
- При отказе дать такое согласие – риски возникают существенные и должны учитываться покупателем при принятии решения.
- если супруги нет, то необходимо аналогичное нотариальное заявление от продавца:
- не состоит в браке
- о приобретении отчуждаемого имущества вне брака
- об отсутствии в отношении отчуждаемого имущества договоров изменяющих его режим (брачный, о разделе имущества).

Относительно наличия залога на автомашину.

Дата возникновения залога – 08.05.2020. Предположительно залог возник при покупке в кредит. Возможно не относится к продавцу, поскольку информация получена только по ФИО и нотариальным реестром не подтверждено при добавлении атрибутов – дата рождения и номер паспорта. (см. выше п.9).

Если относится к продавцу, то оценивается как обычная практика покупки автомашины, поскольку других факторов плохого финансового положения – не выявлено.

По ИНН

Уместно задать вопрос продавцу по ИНН ██████████302 – его или нет. Если нет желательно получить его ИНН.

По семейному статусу – желательно получить информацию по супругу – есть или нет в настоящее время. Если есть, нужны – ФИО и дата рождения. В идеале свидетельство о браке или паспорт супруги. Причина – существенные риски скрыты в этой сфере, поскольку режим имущества изменить легко между супругами, но проверить это практически невозможно.

ВЫВОД по продавцу.

Статус оценивается как стабильный и близкий к идеальному.

То есть, нет никаких подтвержденных документально прямо или косвенно - негативных факторов и следов, связанных с имущественными спорами, судами, исполнительными производствами и т.п.

Нет признаков проблем связанных с личностью продавца, в виде уклонения от предоставления документации, личных документов, справок из НД- ПНД.

Имеет место недостаток информации, но он устраним при должной лояльности и открытости, что будет дополнительной характеристикой продавца в зависимости от ее предоставления или уклонения от ее предоставления (ИНН, ФИО супруги, нотариальные согласия и заявления).

Объект продажи (квартира)

1.	Адрес фактический по ДКП	109029, г.Москва, ул.Нижегородская, дом 32, строение 3, этаж 3 ██████████
2.	Кадастровый номер	77:01:0006 ██████████4
3.	Выписка из ЕГРН	Предоставлена на дату 29.01.2020 Актуальная - не предоставлена - запросить
4.	Статус записи в выписке из ЕГРН	актуальные
5.	Адрес по выписке из ЕГРН	109029, г.Москва, ул.Нижегородская, дом 32, строение 3, этаж 3 номер помещения не указан
6.	Назначение помещения	Нежилое помещение
7.	Наименование помещения	Нет сведений Обычно прописывается индивидуализирующий признак например: <small>Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 255,2 кв.м., номера на поэтажном плане: 1 этаж - помещения №№ 54-63; 2 этаж - помещения №№19-38, 46.</small>
8.	Вид жилого помещения	Нет сведений
9.	Вид разрешенного использования	Нет сведений Обычно прописывается – нежилое или жилое, гостиницы и

	(ВРИ)	т.п.
10.	Входит в состав другого объекта недвижимости с кадастровым номером	77:01:0006036:1025
11.	Ограничение прав и обременения (ЕГРН)	Ипотека в пользу АКБ «Абсолют Банк» ПАО ИНН 7736046991 Статус банка – стабильный. Банкротства нет. Лицензия не отозвана. На дату отчета – нет сведений о погашении ипотеки
12.	Сверка данных по ЕГРН и правоустанавливающему документу	Есть совпадение – ошибок и описок не выявлено
13.	Ссылка на объект в сети Интернет	Нет данных
14.	Ссылка на продажи по адресу объекта	ЖК ЛОФТ.ФМ https://www.mirkvartir.ru/Москва/Нижегородская+улица/3147012/ https://domclick.ru/building/cao--taganskij--nizhegorodskaya-ulica--32s3/pokupka?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
15.	Данные по объявлению продажи	Нет данных для анализа
16.	Отзывы заслуживающие внимания	Место хорошее у кого есть машина. Без машины идти от метро 25 минут в одну сторону через перекресток и 2 долгих светофора (не очень удобно). Благо - по прямой. Кадастровые номера на квартиры появятся только в июле 2019. Право собственности будет с обременением. Какое обременение - не уточнял. т . к. самих номеров нет пока - говорить не о чем предметно. Задний двор упирается в институт радио. буквально метров 50. Детских площадок не предусмотрено. Первый этаж - кафе и рестораны будут. Поэтому в холле дома на первом этаже будут постоянно присутствовать люди, причем прохожие. Те у кого окна на главную улицу - все будет в черной пыли - ну это бонус на первую линию - так везде (к этому надо быть готовым) + гул от машин на фронтальной стороне. До дороги метров 30-40. Под 214ФЗ - не попадает. т к это ремонт здания с изменяемым назначением помещений. У меня до сих пор вопрос: те у кого будет рассрочка платежа - какие у них гарантии? 214ФЗ хоть как то определяет требования к застройщику, а здесь твори что хочешь. Я бы сначала продал одним. Потом обанкротил ООО. И продал другим еще раз - можно 2 раза навариться, а то и 3 раза наварится, если за деньги, потом, предложить решить проблемы первых. Пока суды пересуды - можно на Майами нормально пожить! Апартаменты по 15-18 кв м будут выглядеть - нелепо внутри - вытянуты вверх - как в колодце. Общее впечатление - неудобно, хоть и центр фактически. Квартир нет. Только апартаменты. Без прописки. Ценник. Вроде бы нормальный, но с учетом всего вышесказанного - минус 1,5-2 ляма по каждому предложению сделали бы покупку более интересной. В этом предложении нет фактически никакой ценности кроме главного фасада здания (как говорят Сталинский Неоклассицизм) и относительно близкого расположения к центру. Инфраструктура - минимальна. Маленькие продуктовые магазинчики, хаотично расположенные по сторонам улицы. Идти гулять - некуда, нужно будет обязательно выезжать из этого района для покупок и развлечений. На мой взгляд со многим придется мириться. https://yandex.ru/maps/org/zhk_loft_fm/131805720480/reviews/?l

		l=37.690491%2C55.736996&z=13
17.	Сайт застройщика	https://loftfm.ru
18.	ТСЖ/управляющая компания	Нет сведений
19.	Дата собственности (сделки)	регистрация права на продавца 29.01.2020 – основание договор купли продажи от 31.10.2019 между сделкой и регистрацией права – 3 месяца
20.	Основания собственности (правоустанавливающие документы)	договор купли продажи от 31.10.2019 между ООО «Реновация» ИНН 9701073652 и ██████████.А. ООО «Реновация» - статус действующее, в картотеке арбитражного суда нет сведений о банкротстве. Рисков связанных с ООО и взаимосвязанных со сделкой – не выявлено. (сводка на ООО будет направлена по запросу)
21.	Предыдущая сделка	Нет - первый владелец
22.	Доля в собственности	100%
23.	Доп сведения	Приобретена с использованием кредитных средств Покупатель уклонялся от приема помещения по акту – причины не известны и не подлежат оценке, но требует пояснения.
24.	Цена по ДКП	5 500 000 рублей
25.	Цена фактическая	6 900 000 рублей. Имеет место несовпадение. Поэтому присутствует риск который должен учитываться покупателем: в случае оспаривания сделки регресс будет в сумме указанной в ДКП. Взыскание по расписке или иному документу в судебном порядке возможно по иску о взыскании неосновательного обогащения при 100% подтверждении передачи денег сверх указанной в ДКП. Риск не критический и не влияющий на принятие решение о сделке.
26.	Цена рыночная	8 788 000 рублей Средняя из 3х нижеуказанных объектов по расчету средней цены за 1 кв.м = 420000 рублей (20,9 кв.м. *420000р) https://domclick.ru/building/cao--taganskij--nizhegorodskaya-ulica--32s3/pokupka?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F https://domclick.ru/card/sale_flat_1518552130 https://domclick.ru/card/sale_flat_1520307865 Внимание возможно цена ниже рынка, соответственно вероятен риск оспаривания в случае банкротства продавца.

		Факторов и признаков банкротства не выявлено, но тем не менее цена сделки в идеале должна быть близкой к рыночной. Рекомендация – получить отчет оценщика в заключении которого будет указана цена близкая к фактической – 6,9 млн. В любом случае необходимо понимание это реальная рыночная цена или нет, и если нет – то какие причины?
27.	Доп информация	В состав объекта (помещения) входит недвижимость в виде долей в праве общей собственности (18/10000 доли).
28.	ДКП проект	Не предоставлен. В предмет сделки необходимо указывать весь перечень по п.27 настоящего отчета.
29.	Налоги по объекту	Нет сведений
30.	Отделка и оборудование	Если продается с мебелью, встроенной техникой и оборудованием – на дату первичного осмотра. Необходимо отразить это в ДКП формально и в акте передачи – подробно с перечнем.
31.	Задолженности налоги коммунальные	Нет сведений. На сделку необходимо подтверждение отсутствия долгов по платежам в виде квитанций и/или справок. Необходима сверка показаний счетчиков факт + квитанция.
32.	Простая письменная форма или нотариус	Простая письменная форма. (рекомендуется нотариальное оформление ДКП)
33.	Помещение (квартира) физически свободна – да/нет	Нет сведений Рекомендуется фактическая передача помещения по акту приема передачи до сдачи документов на регистрацию сделки.
34.	Квартира юридически свободна – да/нет	На дату сделки имеются обременения в виде залога банку. Порядок оплаты не оценивается в связи с отсутствием проекта ДКП.
35.	Процедура оформления сделки	Не обсуждалась и поэтому не подлежит анализу Общие рекомендации: - предварительная экспертная оценка объекта на предмет рыночной стоимости - нотариальное оформление ДКП - нотариальное заявление от продавца, что не состоит в браке на дату заключения сделки и не имеет соглашений в отношении объекта продажи с третьими лицами - в дкп прописывать о наличии любой известной и не известной сторонам задолженности на дату сделки является личными долгами продавца и его обязанностью перед кредиторами и не переходит на покупателя. - личное подписание ДКП (без доверенности) - расчеты через аккредитив с исполнением по предъявлению ДКП с регистрацией и выпиской из ЕГРН о переходе права на покупателя без обременения - физическое и юридическое освобождение кв до сделки с составлением отдельного акта приема-передачи с перечнем оборудования, техники и мебели

		- подписание ДКП, акта, расчеты и сдача на регистрацию – в один день.
--	--	---

Оценка рисков

Для распределения рисков по категориям значимости **Матрица рисков** разделяется на соответствующие зоны:

III	Критические риски
II	Значительные риски
I	Умеренные риски

УРОВНИ ВЕРоятНОСТИ	УРОВНИ СЕРЬЕЗНОСТИ ПОСЛЕДСТВИЙ (УЩЕРБА)				
	Незначительный	Умеренный	Значительный	Высокий	Критический
Часто	II	II	III	III	III
Возможно	I	II	III	III	III
Маловероятно	I	II	II	III	III
Редко	I	I	II	II	III
Очень редко	I	I	I	II	II

По предоставленной и выявленной информации, рисков относящихся к критическим, неустранимым и явно влекущим к тотальному ущербу – не выявлено.

Продавца и объект продажи можно отнести к категории незначительности и маловероятности по шкале рисков.

Статус рисков оценивается как – маловероятный-умеренный, то есть статус не идеальный но ниже средних значений.

Имеют отношение к рискам следующие факторы:

- несовпадении стоимости в ДКП и фактическому расчету
- соответствие / не соответствие рыночной стоимости + причины в случае несоответствия
- нет актуальной («свежей») выписки из ЕГРН, возможно в реестре внесены до сведения относящиеся к п.п. 5, 7, 8, 9, 11 (см.выше).

Из них п.5 вызывает вопросы. Возможно в новой выписке № помещения указан, в предоставленной выписке № помещения (№ 3) не указан.

С точки зрения действующего законодательства могут быть проблемы по следующим основаниям.

Ст.554 ГК РФ:

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Однако есть разъяснение о применении этой статьи:

П.2 ППВС РФ Согласно положениям [статьи 554](#) ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости.

Формально отсутствие номера помещения не повлечет последствий связанных с расторжением договора, но фактически является несовпадением в адресе и несовпадением

признаков индивидуализирующих объект недвижимости (кадастровый номер на двери квартиры не напишешь).

Относительно статуса объекта недвижимости (апартаменты) и его отдичия от жилого помещения - <https://realty.rbc.ru/news/5fc897769a7947df26e675e9> .

РЕЗЮМЕ.

- 1) Все, что выделено в отчете **красным** – требует внимания и оценки в совокупности с остальной информацией для принятия решения о совершении сделки.
- 2) Вероятность оспаривания сделки – не выявлена.
- 3) Сроки исковой давности (3 года) от даты регистрации права не истекли (дата собственности – 29.01.2020), но применительно к данной сделке не влекут прямых опасений (не выявлены поводы).
- 4) У покупателя должно иметься понимание разницы между апартаментами (нежилого помещения) и жилой недвижимостью (квартирой), то есть все минусы должны быть осознаны и приняты.

Риски в целом оцениваются как технические (не значительные) и могут быть устранены дополнительной документацией и информацией с должным оформлением сделки и расчетов.

Выполнено:

Адвокат Антропова И.С.



«Согласовано»

Директор
ООО «ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО АНТРОПОВЫ И ПАРТНЕРЫ»

МП

 Д.А. Антропов

