



ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР
адвокатская фирма

ТЕХНИКИ ЭКСПРЕСС-ПРОВЕРКИ ОБЪЕКТА ПРИ ПОДГОТОВКЕ СДЕЛКИ

**Баларева Марьяна Владимировна , адвокат,
руководитель Адвокатской консультации "ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР»**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
10 октября 2019г.

Санкт-Петербург

ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПРЕСС-ПРОВЕРКИ

- ❖ Целью проведения экспресс-проверки является выявление обстоятельств, которые в будущем могут послужить основанием для оспаривания/ограничения права собственности нового правообладателя на объект недвижимости
- ❖ Экспресс-проверка проводится при подготовке к сделке/ при заключении с продавцом договора об оказании услуг по продаже объекта
- ❖ При выявлении рисков необходимо установить возможность их устранения



ПРОВЕРЯЕМ ОБЪЕКТ (1)



- ❖ Историю объекта, включая все переходы права собственности
- ❖ Наличие обременений, арестов, ограничений на объект недвижимости (<https://rosreestr.ru/>)
- ❖ Правоустанавливающие документы на объект, выполнение условий передачи объекта, завершение взаиморасчетов
- ❖ Принадлежность объекта недвижимости к объектам культурного наследия (портал <http://gorod.gov.spb.ru/>)

ПРОВЕРЯЕМ ОБЪЕКТ (2)



- ❖ Наличие сведений о плановом кап.ремонте объекта недвижимости, участие в программе реновации (gilkom-complex.ru, rzt.spb.ru)
- ❖ Наличие сведений о признании объекта недвижимости аварийным строением (<http://www.assembly.spb.ru>)
- ❖ Наличие третьих лиц, имеющих право пользования объектом
- ❖ Наличие несогласованных перепланировок
- ❖ Наличие задолженностей по платежам за капитальный ремонт

ПРОВЕРЯЕМ ПРОДАВЦА (1)



- ❖ Наличие прав и полномочий у лиц на совершение сделок:
 - Действительность паспорта
 - Участие всех собственников (несовершеннолетние с 14 лет участвуют в сделке с согласия родителей)
- ❖ Проверка полномочий в случае , если продавец действует по доверенности (заключение предварительного договора, заключение основного договора, проведение взаиморасчетов, Ячейка, расчетный счет, аккредитив, эскроу-счет, получение денежных средств, право подавать заявления о семейном положении, регистрационные действия, передача квартиры по акту и т.д.)

ПРОВЕРЯЕМ ПРОДАВЦА (2)



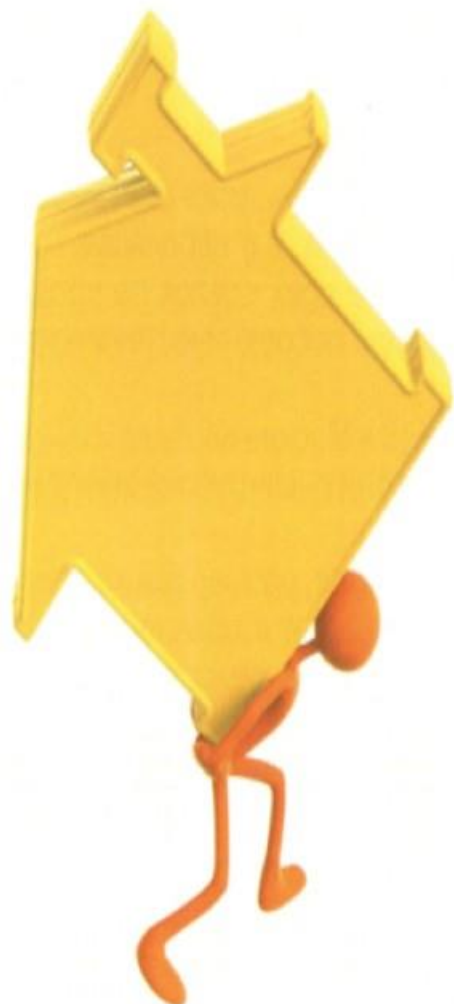
- ❖ Если продавец-юридическое лицо - справка о том, что сделка не является крупной и сделкой с заинтересованностью, либо протокол собрания участников/акционеров.
- ❖ Полномочия Генерального директора на подписание договора купли-продажи (Протокол о назначении Генерального директора, выписка из ЕГРЮЛ, Устав), полномочия в доверенности представителя.
- ❖ Соблюдение требований законодательства в части защиты прав и законных интересов несовершеннолетних лиц (участие в приватизации, соблюдение требований опеки, соблюдение законодательства по «материнскому капиталу»)

ПРОВЕРЯЕМ ПРОДАВЦА (3)



- ❖ Соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не являющихся сторонами по сделкам (зарегистрированные лица, участвовавшие в приватизации, наследники и т.д.)
- ❖ Наличие сведений о банкротстве
Правообладателя bankrot.fedresurs.ru
- ❖ Наличие судебных дел (kad.arbitr.ru/сайты СОЮ)
- ❖ Наличие исполнительных производств
<http://fssprus.ru/>

МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ ПРИ ПОДГОТОВКЕ СДЕЛКИ



- ❖ Проверка истории объекта.
- ❖ Проверка личности/ правомочий продавца.
- ❖ Установление отсутствия ограничения прав собственности и отсутствия иных прав на объект
- ❖ Применение безопасной системы расчетов: депозит нотариуса, сейфинг, эскроу-счет, безотзывный аккредитив.
- ❖ Соответствие цены, указанной в договоре, фактически уплаченным деньгам
- ❖ Включение в договор купли-продажи дополнительных условий, обеспечивающих гарантии сторон при возможном оспаривании сделки.
- ❖ Экспертиза+ сопровождение сделки специалистом



ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР
адвокатская фирма

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Баларева Марьяна Владимировна
Адвокат, руководитель Адвокатской консультации
«ЮРИНФОРМ-ЦЕНТР»
+79219375830

Набережная канала Грибоедова дом 6/2
Тел. (812) 718-69-18
E-mail: balareva@jurinfo.com