



ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по объекту недвижимости

Проверено (проведена проверка по рисковому событиям и проанализированы предоставленные документы)

<ul style="list-style-type: none"> √ Наличие обременений на объект недвижимости √ Наличие прав и полномочий у лиц на совершение сделок √ Соблюдение требований законодательства в части защиты прав и законных интересов несовершеннолетних лиц √ Наличие сведений о банкротстве Правообладателя √ Принадлежность объекта недвижимости к объектам культурного наследия (при наличии оснований) 	<ul style="list-style-type: none"> √ Наличие исполнительных производств √ История объекта √ Наличие судебных разбирательств √ Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа √ И иные факты в соответствии с технологией проверки объектов недвижимости и с учетом особенностей сделки
---	---

1. Параметры экспертизы

ФИО Покупателя	Иванов Иван Иванович
ФИО собственника объекта недвижимости	Петров Петр Петрович
Объект недвижимости	1) Жилое помещение, площадь 94,2 кв.м., этаж: 6 (мезонин), к.н. 23:49:03070402:2118, Доля земельного участка (1/252), площадью 1200 кв.м., 23:49:03047002:429, Земли населенных пунктов - Для строительства индивидуального жилого дома
Адрес объекта	Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район. с. Барановка, ул. Хостинская, дом №28, помещения 90; Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с. Барановка, ул. Хостинская, 28.
Кадастровая стоимость объекта	Помещение - 3 234 558,21 р. Земельный участок - 1 820 244 р.
Сведения согласно публичной кадастровой карты https://pkk5.rosreestr.ru	Границы земельного участка отображаются, в пределах участка отображается дом к.н. 23:49:03074002:2114 , в котором расположено помещение
Наличие ограничений/обременений за последние 5 лет	№ 23:49:0307002:2118-23/050/2020-8 от 19.02.2020 (Ипотека) № 23:49:03074002:2118-23/236/2021-9 от 25.03.2021 (Ипотека)

<p>История за 5 лет (кол-во перепродаж, ФИО собственников, сроки их владения имуществом)</p>	<p>Помещение: Умалян Артур Артурович собственность с 16.11.2012 г. по 29.12.2012 г., Романов Роман Романович собственность с 29.12.2012 г. по 28.08.2013 г., Кириллов Кирилл Кириллович собственность с 28.08.2013 г. по 20.01.2014 г., Романов Роман Романович собственность с 20.01.2014 г. по 22.02.2017 г., ПАО «Уральский банк» собственность с 22.02.2017 г. по 27.12.2019 г., Петров Петр Петрович собственность с 27.12.2019 г. по настоящее время, Земельный участок: Умалян Артур Артурович собственность с 2008 г. по какую дату данные отсутствуют, Доля земельного участка (1/252) ПАО «Уральский банк» собственность с 22.02.2017 г. по 27.12.2019 г., Петров Петр Петрович собственность с 27.12.2019 г. по настоящее время</p>
<p>Способ приобретения объекта, Стоимость, Дата приобретения</p>	<p>Договор купли-продажи от 25.12.2019 г., стоимость 1 900 000 руб.</p>
<p>Семейное положение собственника в настоящее время (ФИО супруга, дата регистрации брака)</p>	<p>Женат с 12.12.2012 г., супруга - Петровой Юлией Юрьевной</p>
<p>Имущество приобретено в браке/не в браке (ФИО супруга, дата регистрации брака)</p>	<p>Имущество приобретено в браке со Петровой Юлией Юрьевной</p>
<p>Форма сделки</p>	<p>Договор купли-продажи</p>
<p>Предоставленные документы собственником по объекту недвижимости</p>	<p>1. Выписка из ЕГРН на помещение от 24.04.2021 г., 2. Выписка из ЕГРН на помещение о переходе прав, 3. Нотариальный договор купли-продажи от 25.12.2019 г.</p>

<p>Проверка Залогодателя</p>	
<p>Исполнительные производства</p>	<p>Выявлено 3 исполнительных производства 2020-2021 г.г., из 2 по взысканию налогов на 10 000,00 руб., 1 по взысканию штрафа ГИБДД на сумму 500,00 руб.</p>
<p>Судебные дела</p>	<p>Нет информации о наличии</p>
<p>Банкротство</p>	<p>Нет информации о наличии</p>

<p>Проверка предыдущего собственника- Романов Роман Романович</p>	
<p>Исполнительные</p>	<p>25 ИП (взыскания в пользу физических и юридических лиц,</p>

производства	налоги) на общую сумму 14 500 000 руб.
Судебные дела	Нет информации о наличии
Банкротство	Нет информации о наличии

Проверка предыдущего собственника - - ПАО «Уральский банк»	
Исполнительные производства	https://fssp.gov.ru множество открытых и закрытых ИП по всей России
Судебные дела	Нет информации о наличии
Банкротство	Нет информации о наличии

Проверка проводится всех предыдущих собственников за последние 5 лет. На каждого предыдущего собственника заполняется отдельная таблица

Проверка объекта залога:

2. История объекта за последние 10 лет:

Помещения расположены в 6-этажном доме, к.н. 23:49:03074002:2114, 2 180 кв.м., этажность 6, год постройки: 2010 г. по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский р-н, с.Барановка, ул. Хостинская д.28 (права не зарегистрированы), расположены на 6 этаже (мезонин) (Мезонин - надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, которая по площади меньше нижележащего этажа).

Многоэтажный дом разделен на помещения (фактически квартиры) и расположен на земельном участке, площадью 1200 кв.м., 23:49:03047002:429, Земли населенных пунктов - Для строительства индивидуального жилого дома. В настоящий момент на участке зарегистрирована долевая собственность, около 30 совладельцев.

Согласно выписке о переходе прав на помещения, первым собственником является Умалян Артур Артурович, полагаю, что он является одним из застройщиков дома. (данная информация также указана в решениях Хостинского районного суда).

Право собственности на дом (изначально 3 этажа, подвал, 1419 кв.м.) было зарегистрировано в упрощенном порядке, далее по решению от 23.06.2011 г. Хостинского районного суда г. Сочи по исковому заявлению Умалян Артура Артуровича к администрации Хостинского района города Сочи о сохранении помещений в перепланированном состоянии, в судебном заседании истец указывает, что на основании договора купли продажи от 12.09.2008 года он приобрел земельный участок площадью 1200 кв.м. по адресу: г.Сочи, Хостинский район, <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.06.2010 года. На основании проектной и строительной документации на выше указанном земельном участке он построил трехэтажный жилой дом, общей площадью 1419.7 кв.метров и в установленном порядке зарегистрировал право собственности на дом, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2010 года серия №.

В процессе эксплуатации им без соответствующего разрешения была произведена перепланировка (переустройство) крыши. В результате чего получилась мансарда и общая площадь составила 1848 кв.м. Иск удовлетворен. На каком основании этажность дома составила 6 этажей в том числе мезонин и площадь 2 189 кв.м. – информация отсутствует.

25.12.2019 г. ПАО «Уральский банк» (продавец) и Петров Петр Петрович (покупатель, по доверенности действовала Юрева Ольга Юрьевна по доверенности от 17.12.2019 г. (полномочия проверены на сайте нотариальной палаты) заключили нотариально удостоверенный договор купли-продажи жилого помещения площадь 94,2 кв.м., этаж: 6 (мезонин), к.н. 23:49:0307002:2118 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район. с. Барановка, ул. Хостинская дом №28, помещения 90 и 1/252

доли земельного участка, площадью 1200 кв.м., 23:49:0307002:429, Земли населенных пунктов -Для строительства индивидуального жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, с. Барановка, ул. Хостинская, 28.

Продавцу доля участка принадлежала на праве общей долевой собственности и помещение на праве собственности на основании акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 29.08.2016 г., постановления о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю 09.08.2016 г.

Стоимость по договору составила 1 800 000 руб, из которых доля участка составляет 5 000 р., помещения – 1 795 000 р. Расчет произведен полностью до подписания договора в безналичном порядке на р/с продавца.

На дату сделки зарегистрированные лица отсутствовали.

Договор купли-продажи являлся документом, подтверждающим передачу доли земли и помещение покупателю.

Право собственности на помещение Петрова П.П. зарегистрировано 27.12.2019 г. № 23:49:03074002:2118-23/050/2019-7, право подтверждающий документ не предоставлен. Когда было зарегистрировано право общей долевой собственности на долю земельного участка определить сложно, так как право подтверждающий документ не предоставлен, а по справочной информации Росреестра порядка 30 совладельцев.

В феврале 2020 г. Петров П.П. заключил договор займа (документ не предоставлен) с Кредитным Потребительским кооперативом «Городской Сберегательный Союз» под залог помещения по:

- договору залога жилого помещения №19с от 15.02.2020 (договор не предоставлен), ипотека зарегистрирована на 12 месяцев № 23:49:03070402:2118-23/050/2020-8 от 19.02.2020,

- договору залога №001 от 21.02.2021 (договор не предоставлен), ипотека зарегистрирована на 12 месяцев № 23:49:0307002:2118-23/236/2021-9 от 25.03.2021.

3. Являлся ли объект предметом спора: да.

На сайте Хостинского районного суда г. Сочи имеется множество дел (порядка 30 исков) по иску граждан о признании сделок ДКП недействительными, о понуждении к заключению договора купли-продажи помещений и доли земельного участка к ранее заключенным предварительным договорам купли-продажи в период строительства жилого дома по адресу: ул. Хостинская дом №28. Суд отказывает гражданам.

Согласно данным судебных решений впоследствии, как указывает истица, ей стало известно, что указанный жилой дом несколько раз перепродан от одного ответчика к другому, равно как к иным лицам перешло и право на земельный участок, расположенный под данным жилым домом. После чего Ластовец Ю.А. обратилась в УВД по г. Сочи с заявлением о мошеннических действиях Умалян Артура Артуровича в отношении указанных лиц 04.07.2013 года возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ. Постановлением от 16.01.2014 года Ластовец Ю.А. признана потерпевшей по данному уголовному делу. Центральным районным судом г. Сочи в отношении Умалян Артура Артуровича вынесен приговор, согласно которому Умалян Артур Артурович признан виновным в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, ч. 4 ст. 159 УК РФ, ч. 4 ст. 159 УК РФ, и ему назначено наказание в виде девяти лет лишения свободы.

4. Выявленные несоответствия:

3.1. В отношении объектов установлена ипотека.

3.2. На договоре купли-продажи отсутствуют штампы регистрирующего органа о регистрации права собственности/права общей долевой собственности.

3.3. Не предоставлены документы о наличии/отсутствии зарегистрированных лиц в помещении.

3.4. Изначально было зарегистрировано право собственности на весь дом с этажностью 3 + подвал в упрощенном порядке, затем была пристроена мансарда и через суд узаконена площадь 1848 кв.м. На каком основании этажность дома составила 6 этажей в том числе мезонин и площадь 2 189 кв.м. – информация отсутствует.

3.5. Многоквартирный жилой дом, в котором расположены помещения, находится на участке, предназначенном для строительства индивидуального жилого дома, что не соответствует фактическому использованию – многоквартирный 6-этажный дом.

3.6. Отсутствует информация о наличии/отсутствии перепланировок в помещении. Этаж мезонин – это надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, то есть стены могут быть тоньше, чем у дома, максимальная высота в центре помещений должна быть не более 2-х метров.

3.7. Нет информации о лицевом счете по оплате коммунальных услуг.

3.8. Стоимость помещения и доля участка по договору купли-продажи составила 1 800 000 руб., что в два раза ниже кадастровой стоимости и рыночной стоимости.

5. Риски и их устранение:

	Риск	Последствия	Устранение
1.	Изначально было зарегистрировано право собственности на весь дом с этажностью 3 + подвал, затем была пристроена мансарда и через суд узаконена площадь 1848 кв.м. На каком основании этажность дома составила 6 этажей в том числе мезонин и площадь 2 189 кв.м. – информация отсутствует.	Штрафы со стороны администрации, иски о сносе	Заказать архивные документы-основания об узаконивании этажа (мезонина)
2.	Многоквартирный жилой дом, в котором расположены помещения находится на участке, предназначенном для строительства индивидуального жилого дома, что не соответствует фактическому использованию – многоквартирный 6-этажный дом	Штрафы со стороны администрации, иски о сносе	Не устранимо, для информации. С учетом того, что с 2012 г. администрация не подавала иски о сносе, риск маловероятен, но история объекта сомнительная, объект не соответствует строительным нормам
3.	Отсутствует информация о наличии/отсутствии перепланировок в помещении. Этаж мезонин – это надстройка, возвышающаяся над общей крышей жилого дома, то есть стены могут быть тоньше, чем у дома, максимальная высота в центре помещений должна быть не более 2-х метров.	Штрафы со стороны администрации, требование привести в соответствие, в связи с чем дополнительные расходы.	Необходим выезд на объект с тех документацией для выявления незаконных перепланировок, соответствие параметров мезонина
4.	Нет информации о лицевом счете по оплате коммунальных услуг.	Если лицевой счет не отдельный, то возможны споры с соседями по размеру	Необходимо выяснить данную информацию у клиента и предоставить соответствующие

		оплаты и потребляемых ресурсов	документы.
5.	Отсутствует информация о наличии/отсутствии зарегистрированных лиц в помещении.	В дальнейшем затруднения с реализацией объекта и доп расходы на выселение	Предоставить справку о прописанных лицах. В случае их наличия – снять с регистрационного учета до сделки.
6.	За 7 лет сменилось 6 собственников помещения, при этом Романов Роман Романович становился собственником 2 раза.	С учетом судебных дел о мошеннических действиях Умаян Артура Артуровича возможны скрытые риски по оспариванию прав на помещение	Не устранимо, для информации
7.	Стоимость помещения и доля участка по договору купли-продажи составила 1 800 000 р., что в два раза ниже кадастровой стоимости и рыночной стоимости	Возможны скрытые риски о наличии документов на предмет реальной стоимости объекта	Полагаю, что банк реализовал имущество по заниженной стоимости, так как досталось банку в результате обращения взыскания на объекты (в решении Хостинского районного суда г.Сочи от 29.11.2016 г. по иску Публичного акционерного общества «Уральский банк» к Романову Роману Романовичу, ООО «Файн» о взыскании задолженности по кредитному договору суд взыскал 1 350 000 р.), в связи с чем риск признан допустимым.

6. Необходимо дополнительно предоставить:

6.1. Обязательные документы для заключения сделки:

- выписка из лицевого счета помещения;
- справки об отсутствии задолженности по энерго-, газо-, водоснабжению, капитальному ремонту;
- справка о зарегистрированных лицах в помещении;
- право подтверждающие документы на объекты залога без обременений (Выписки из ЕГРН);
- согласие супруга собственника на отчуждение,
- справка об отсутствии задолженности по обязательству, в обеспечении которого установлена ипотека;
- техническая документация на помещение,
- документы, на основании которых этажность дома составила 6 этажей и площадь дома 2 189 кв.м.

7. Экспертное мнение:

Учитывая историю объекта, сделка является высокорискованной, так как возможны скрытые риски, и сотрудниками ООО «ГИК Финанс» не рекомендуется объект к приобретению.

При подготовке настоящего заключения и рассмотрении документов сотрудники ООО «ГИК Финанс» исходят из того, что:

- документы, предоставленные в виде скан-копий, соответствуют их оригиналам;
- все подписи, печати на документах являются подлинными, а документы являются верными и полными;
- на момент проведения правовой экспертизы ни один из представленных документов не был отменен, отозван, изменен или дополнен после дня, которым они датированы, не было издано какого-либо нормативного документа, который препятствовал бы или ограничивал осуществлению прав и обязанностей Стороны сделки.

Исполнитель:
Юриисконсуьлт

_____/_____
«___» ____ 20__ года

Согласовано:
Зам. ген дир. по правовым вопросам
ООО «ГИК Финанс»

_____/_____
М.п.
«___» ____ 20__ года