

## ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**№** \_\_\_\_\_

<b>Заказчик</b>	ООО «КОМТЭР-М» входит в группу компаний IDC GROUP
<b>Цели и задачи</b>	Комплексная правовая проверка документов
<b>Тип объекта</b>	Квартира
<b>Адрес</b>	г. Энск, ул. Промышленная, д. 25, кв. 37
<b>Составил</b>	
<b>Дата составления</b>	

## Оглавление

<b>№ 20802</b>	0
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ</b>	2
<b>ЗАДАНИЕ</b>	3
Сведения, предоставленные заявителем	3
<b>1. ВВЕДЕНИЕ</b>	4
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	4
<b>2. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ</b>	5
ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА	5
<b>3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ</b>	5
Экспертное мнение	5
<b>4. ПАРАМЕТРЫ ЭКСПЕРТИЗЫ</b>	5
Правообладатель	5
Собственность	5
История переходов права собственности на объект недвижимости:	6
Справочная информация	6
Рекомендации (к моменту совершения сделки по отчуждению Объекта):	6
<b>5. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ</b>	9

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Сведения об организации исполнителе работ, оказания услуг	Название	Акционерное Общество (АО) «ИДК Групп»
	Бренд	IDC GROUP
	Генеральный директор	Моисеев Андрей Павлович
	Директор агентства недвижимости	Тарасова Юнна Сергеевна
	Юридический адрес	109316, Россия, Москва, Волгоградский проспект, 26 ст.1, офис 801-802
	ОГРН	1137746207576
	ИНН	7724867785
	Дата открытия компании	11 Марта 2013
	Тел.	8 (800) 200- 87-18 +7 (963) 677- 28-54
	e-mail :	<a href="mailto:info@zaoidc.ru">info@zaoidc.ru</a>
Виды деятельности ОКВЭД	Сайт	<a href="http://www.realtyidc.ru">www.realtyidc.ru</a>
	68.31 Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	
	69.10 Деятельность в области права	
	41.10 Разработка строительных проектов	
	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий	
	71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях	

## ЗАДАНИЕ

Сведения, предоставленные заявителем

### ЗАЯВКА

Номер заявки	
Заявитель	Фамилия Имя Отчество
Тип контакта	Собственник
Телефон	
E-mail	
Услуга	(Продать)
Сервис	
Комментарий	
Ожидаемая цена объекта (доли)	5 000 000 руб.
Обременение	Есть

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Наименование	Данные по объекту
Объект (строение)	Квартира
Адрес объекта	г. Энск, ул. Промышленная, д. 25, кв. 37
Вид недвижимости	
Тип недвижимости	
Категория земель	
Размер доли	
В объекте	
Размер долей собственников	
Количество собственников	
Общая площадь объекта (строения) в кв.м	41
Общая площадь земельного участка в кв.м	
Категория земельного участка	
Огороженная территория	
Перечень сооружений	
Состояние помещения (строения)	Удовлетворительное
Этажей в доме	5
Этаж	4
Перечень подключённых коммуникаций и сооружений	
Обустройство	Иное
Тип отопления	Центральное газовое
Кадастровый № (Дома, квартиры, комнаты, строения)	00:00:000000:0000
Кадастровый № земельного участка	
Кадастровая стоимость (Дома, квартиры, комнаты, строения) в рублях	3523197.24
Кадастровая стоимость земельного участка в рублях	
Общая кадастровая стоимость объекта (доли)	

## СВЕДЕНИЯ О ДОКУМЕНТАХ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СОБСТВЕННИКАХ

Наименование документа	Наличие
Технический паспорт	Есть
Кадастровый план	
Градостроительный план земельного участка не позднее 6 месяцев	
Документальное подтверждение подключённых коммуникаций	Есть
Акт выноса границ земельного участка в натуре не позднее 6 месяцев	
Заключение технической экспертизы	Есть
Заключение оценщика не позднее 6 месяцев	Есть
Заключение специальной экспертизы	Есть
Собственник совершеннолетний	Да
Собственник дееспособный	НЕТ
Объект приобретён в браке	Нет
Извещение о преимущественном праве покупки (ст.250 ГК РФ)	Есть
Разрешение органов опеки	Нет
Согласие супруга(и) или брачный договор	
Выписка из ЕГРН или свидетельство все страницы	
Единый жилищный документ (ЕЖД) либо выписка из домовой книги, либо справки о зарегистрированных лицах и коммунальных платежах (актуальность, не позднее 6 месяцев)	

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости):** Свод систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, предусмотренных законом.

**Правоустанавливающие документы:** Это документы, на основании которых возникает право собственности или иное вещное право на объект недвижимости. К ним относятся договоры купли-продажи, дарения, мены, свидетельства о праве на наследство, решения суда, акты органов государственной власти и местного самоуправления о предоставлении земельных участков и др.

**Правоподтверждающие документы:** Документы, которые подтверждают зарегистрированное право на объект недвижимости. Основным правоподтверждающим документом является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

**Обременения (ограничения) прав:** Наличие у третьих лиц прав на объект недвижимости, которые ограничивают правомочия собственника. К обременениям относятся ипотека, аренда, рента, сервитут, арест, запрет на совершение определенных действий и др.

**Юридическая чистота объекта:** Состояние объекта недвижимости, при котором отсутствуют риски оспаривания прав на него третьими лицами, а также иные факторы, способные повлечь утрату прав собственника. Правовая экспертиза направлена на выявление таких рисков.

**Кадастровый паспорт/выписка:** Документ, содержащий сведения об объекте недвижимости, внесенные в государственный кадастровый реестр недвижимости. Он включает уникальный кадастровый номер объекта, его характеристики (площадь, адрес, назначение и т.д.), а также сведения о его границах (если это земельный участок)

## 2. ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ

### ПРАВОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Выявления обстоятельства, которые в будущем могут послужить основанием для признания сделки перехода права собственности недвижимого имущества не действительной, повлечь нарушения права нового правообладателя и привести к ограничению и/или утрате права собственности на объект недвижимости.

#### Объект:

Сведения об обременениях	Не выявлено
Сведения об ограничениях	Выявлено
Сведения об арестах	Не выявлено
Сведения о запретах	Не выявлено
Сведения о наличии особых отметок	Не выявлено
Сведения о наличии заявлений о правоприменении	Не выявлено
Сведения о сносе дома	Не выявлено
Сведения о признании дома аварийным	Не выявлено
Сведения о государственной регистрации без согласия третьего лица, органа	Не выявлено
Сведения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд	Не выявлено
Сведения о принадлежности объекта к культурному наследию	Не выявлено
Сведения о правах и законных интересах третьих лиц	Не выявлено
Правообладатель(и) (в том числе предыдущий(е) правообладатель(и))	Не выявлено
Сведения о банкротстве	Не выявлено
Сведения о судебных разбирательствах	Не выявлено
Сведения о задолженности по налогам	Не выявлено
Сведения об исполнительном производстве	Не выявлено
Сведения о паспорте находящемся в базе среди недействительных	Не выявлено
Иные факторы и обстоятельства	Не выявлено

## 3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

### Экспертное мнение

Объект недвижимости РЕКОМЕНДОВАН к реализации с соблюдением условий предусмотренных законом.

## 4. ПАРАМЕТРЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

### Правообладатель

Фамилия Имя Отчество  
Паспорт гражданина

### Собственность

Собственность, \_\_\_\_\_

## История переходов права собственности на объект недвижимости:

Свидетельство о праве собственности на жилье, выдан: Управлением по вопросам имущества коммунальной собственности \_\_\_\_\_  
Свидетельство о праве на наследство по закону, \_\_\_\_\_

## Справочная информация

Выявлены сведения о том, что объект имеет обременение Ипотека, ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195. Договор ипотеки 103685618/п-01, 26.05.2025

## Рекомендации (к моменту совершения сделки по отчуждению Объекта):

Продать квартиру, находящуюся в обременении ипотекой, вполне возможно, хотя и требует определенных шагов и согласований.

### 1. Погашение ипотеки за счет средств покупателя:

- Суть: Покупатель вносит сумму, необходимую для полного погашения вашей ипотеки в Сбербанке. Эти деньги либо напрямую перечисляются в банк, либо используются через безопасные расчеты (например, аккредитив или эскроу-счет).

#### Процесс:

- Получение информации из банка: Вам необходимо запросить в Сбербанке точную сумму, необходимую для досрочного погашения ипотеки на текущую дату. Это важно, так как сумма может отличаться от первоначальной из-за начисленных процентов.

- Согласование с покупателем: Обсудите с покупателем, готов ли он внести эту сумму. Укажите это условие в предварительном договоре купли-продажи.

- Безопасные расчеты: Используйте аккредитив или эскроу-счет. Покупатель размещает деньги на счете, а вы, после погашения ипотеки и снятия обременения, предоставляете документы, подтверждающие это, и получаете доступ к средствам.

- Погашение ипотеки: После получения средств от покупателя, вы погашаете ипотеку в Сбербанке.

- Снятие обременения: После погашения ипотеки Сбербанк выдает вам закладную (если она оформлялась) или справку о полном погашении кредита. С этими документами вы обращаетесь в Росреестр для снятия обременения с квартиры.

- Оформление сделки: После снятия обременения оформляется основной договор купли-продажи и происходит окончательный расчет с продавцом.

### 2. Переоформление ипотеки на покупателя (переуступка долга):

- Суть: Покупатель берет на себя вашу ипотеку в Сбербанке. Это возможно только с согласия банка.

#### Процесс:

- Обращение в банк: Вам и потенциальному покупателю необходимо обратиться в Сбербанк с заявлением о переуступке долга.

- Оценка платежеспособности покупателя: Банк проверит кредитную историю и платежеспособность покупателя, чтобы убедиться, что он сможет выплачивать ипотеку.

- Согласие банка: Если банк одобрит переуступку долга, заключается соответствующее соглашение.

- Оформление сделки: После переоформления ипотеки на покупателя, оформляется договор купли-продажи.

Чтобы продажа недвижимости прошла максимально гладко и выгодно, необходимо заранее подготовиться. Рекомендуем придерживаться следующего плана действий и общего списка необходимых документов:

## I. Подготовительный этап (за 1-3 месяца до планируемой продажи):

## 1. Оценка рыночной стоимости:

- **Цель:** Определить реальную цену объекта недвижимости, чтобы не продешевить и не отпугнуть потенциальных покупателей.
- **Действия:**
  - Изучите объявления о продаже аналогичных объектов в вашем районе (сайты недвижимости, газеты).
  - Обратитесь к нескольким риелторам для получения консультации и сравнительной оценки.
  - Рассмотрите возможность проведения независимой оценки (особенно важно при наличии обременений или сложных ситуаций).
- **Срок:** 1-2 недели.

## 2. Сбор и подготовка документов (начать как можно раньше):

- **Цель:** Подтвердить ваше право собственности и подготовить документы для сделки.
- **Документы:**
  - **Правоустанавливающие документы:**
    - Свидетельство о государственной регистрации права (если выдавалось).
    - Выписка из ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости) – *заказать в Росреестре или МФЦ, срок изготовления 3-5 дней.*
    - Договор купли-продажи, дарения, мены, приватизации, свидетельство о праве на наследство (в зависимости от того, как вы получили недвижимость).
  - **Документы, удостоверяющие личность:**
    - Паспорт собственника(ов).
  - **Техническая документация:**
    - Технический паспорт (при наличии).
    - Кадастровый паспорт (при наличии).
    - Портажный план и экспликация (можно заказать в БТИ).
  - **Дополнительные документы (в зависимости от ситуации):**
    - Свидетельство о браке/разводе (если собственность приобреталась в браке).
    - Нотариальное согласие супруга на продажу (если собственность приобреталась в браке).
    - Разрешение органов опеки и попечительства (если собственником является несовершеннолетний или недееспособный гражданин).
    - Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам (желательно).
    - Выписка из домовой книги (для подтверждения количества зарегистрированных лиц).
    - Документы, подтверждающие перепланировку (если она была).
  - **Если есть обременение (ипотека, залог):**
    - Кредитный договор.
    - Договор ипотеки.
    - Справка из банка об остатке задолженности.
    - Согласие банка на продажу (если требуется по условиям кредитного договора).
- **Срок:** 1-4 недели (зависит от наличия необходимых документов и скорости их получения).

## 3. Подготовка объекта к продаже:

- **Цель:** Сделать недвижимость максимально привлекательной для потенциальных покупателей.
- **Действия:**
  - Генеральная уборка.
  - Устранение мелких дефектов (подкрасить, подклейте обои, заменить сломанные розетки и т.д.).
  - Вывоз лишней мебели и вещей (создание ощущения простора).
  - Деперсонализация (убрать личные фотографии и предметы).
  - При необходимости – косметический ремонт.
- **Срок:** 1-2 недели.

## 4. Выбор способа продажи:

- **Цель:** Определить, как вы будете продавать недвижимость – самостоятельно или с помощью риелтора, либо выкупной компании.
- **Действия:**
  - Оцените свои возможности и время.
  - Изучите рынок риелторских услуг.

- Примите решение.

## II. Этап активной продажи (после подготовки):

### 1. Размещение объявлений:

#### ○ Действия:

- Составьте привлекательное и информативное объявление с качественными фотографиями.
- Разместите объявление на популярных сайтах недвижимости, в социальных сетях и других ресурсах.

### 2. Организация показов:

#### ○ Действия:

- Будьте готовы к показам в удобное для покупателей время.
- Поддерживайте чистоту и порядок в квартире.
- Будьте доброжелательны и отвечайте на вопросы покупателей.

### 3. Переговоры с покупателями:

#### ○ Действия:

- Будьте готовы к торгу.
- Рассмотрите все предложения.
- Примите взвешенное решение.

## III. Этап оформления сделки:

### 1. Предварительный договор купли-продажи (ПДКП):

#### ○ Цель: Закрепить намерения сторон и согласовать основные условия сделки.

#### ○ Действия:

- Согласуйте с покупателем все условия ПДКП (цена, сроки, порядок расчетов, ответственность сторон).

- Подпишите ПДКП.

- Получите задаток (если предусмотрено ПДКП).

#### ○ Документы:

- Паспорта сторон.
- Правоустанавливающие документы на недвижимость.
- Согласие супруга (если требуется).

### 2. Подготовка к основному договору купли-продажи (ДКП):

#### ○ Действия:

- Согласуйте с покупателем дату и место подписания ДКП.

- Выберите способ расчетов (наличные, аккредитив, банковская ячейка, эскроу-счет).

- Подготовьте все необходимые документы для ДКП.

### 3. Подписание договора купли-продажи:

#### ○ Действия:

- Внимательно прочтайте ДКП перед подписанием.

- Подпишите ДКП.

- Убедитесь, что покупатель подписал ДКП.

### 4. Регистрация перехода права собственности в Росреестре:

#### ○ Действия:

- Подайте документы в Росреестр (лично через МФЦ или онлайн через портал Госуслуг, либо нотариуса). Предпочтительнее сделку проводить у нотариуса.

- Оплатите государственную пошлину.

- Получите выписку из ЕГРН с записью о переходе права собственности к покупателю.

#### ○ Документы:

- Заявление о государственной регистрации.
- ДКП (в нескольких экземплярах).
- Паспорта сторон.
- Правоустанавливающие документы на недвижимость.
- Согласие супруга (если требуется).
- Квитанция об оплате государственной пошлины.
- Другие документы (в зависимости от ситуации).

## 5. Расчеты с покупателем:

### ○ Действия:

- Получите полную сумму от покупателя в соответствии с условиями ДКП.
- Подпишите акт приема-передачи недвижимости.

## IV. После продажи:

### 1. Передача недвижимости покупателю:

#### ○ Действия:

- Передайте покупателю ключи от квартиры.
- Передайте покупателю все необходимые документы на квартиру.

### 2. Снятие с регистрационного учета (выписка из квартиры):

#### ○ Действия:

- Снимитесь с регистрационного учета (если необходимо).
- Уведомите об этом коммунальные службы.

## 5. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящее заключение достоверно лишь в полном объеме и только в целях, указанных в заключении. Отдельные части настоящего заключения, а также приложения к нему не могут рассматриваться отдельно.

АО «ИДК Групп», эксперты, являющиеся его сотрудниками и агентами, гарантируют конфиденциальность информации, полученной в процессе проведения строительной экспертизы, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При подготовке настоящего заключения эксперты исходят из предположения о действительности информации, содержащейся в представленных документах. АО «ИДК Групп», а также эксперты не несут ответственности в случае, если такая информация, способная повлиять на выводы экспертов, была искажена кем-либо умышленно или случайно.

При подготовке настоящего заключения эксперты исходят из предположения о полноте представленной информации. Эксперты предприняли все необходимые для получения информации действия в объеме достаточном, для проведения исследований подобного рода. АО «ИДК Групп», а также эксперты не несут ответственности в случае, если необходимая информация, могущая повлиять на выводы экспертов, была кем-либо скрыта умышленно или случайно.

Оценка полученной информации осуществлялась на основе специальных знаний экспертов по предмету заявленной экспертизы.

Текст настоящего заключения, таблицы, графики, фотоматериалы и иные его части являются объектами интеллектуальной собственности компании, АО «ИДК Групп». Фотоматериалы в заключении приведены исключительно в ознакомительных целях. Эксперты гарантируют, что при проведении экспертизы и подготовке настоящего заключения на них не оказывалось какого-либо влияния со стороны заинтересованных лиц и третьих лиц. Эксперты сообщают, что у них отсутствует какая-либо заинтересованность при проведении настоящей экспертизы.

Документ является актуальным по состоянию на 01.07.2025 года. и содержит информацию об объекте недвижимости, правовых рисках и способах их минимизации.

Тиражирование настоящего заключения не допускается