

«Профессиональная экспертиза документов по сделке»

Новые виды проверок документов: проблемы и возможности



- Евразийский комиссар ЕОЭС по вопросам рынка недвижимости
- Заместитель директора, Руководитель проекта Недвижимость Фонда развития профессиональных квалификаций ТПП РФ
- Руководитель юридического блока в Цифровом агентстве недвижимости «33 Слона» Mail.ru Group
- Эксперт рынка недвижимости, бизнес-тренер
- Опыт более 15 лет, более 3000 сделок
- Автор бестселлера «Безопасные сделки с недвижимостью»

«Проверка объекта»

Этапы проверки:

1. Проверка комплектности документов
2. Проверка права собственности
3. Проверка на наличие обременений/арестов/запретов
4. Наличие судебных производств по объекту
5. Проверка документов продавцов
6. Проверка на наличие судебных производств
7. Проверка и справки ПНД и НДС
8. Наличие лиц, имеющих право пожизненного пользования
9. Заказ и изучение выписки из домовой книги
10. Изучение справок из Гос. органов
11. Формирование отчета о проверке
12. Результаты и выводы

1. Проверка комплектности документов:

Правоустанавливающие
и правоподтверждающие документы.

1. Свидетельство
2. Договоры (их виды)
3. Выписка из домовой книги
4. Паспорт собственника либо документы юридического лица
5. Другие документы

С июля 2016г свидетельства не выдаются

2. Проверка на наличие обременений/арестов/запретов

Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	03.09.2016
Раздел:	Действующий
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-06/145/2013-584 от 26.07.2013 (Собственность)	№ 77-77/015-77/006/263/2015-159/1 от 25.06.2015 (Арест) № 77-77-15/013/2014-854 от 22.04.2014 (Арест)
Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
▶ На регистрацию прав	
▶ Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Офисы и приемные. Предварительная запись на прием](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытые данные](#)
- [Реестр кадастровых инженеров](#)
- [Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

3. Наличие судебных производств по объекту

Наличие судебных производств по объекту



СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
Московский городской суд

ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ

СУДЕБНЫЕ ЗАСЕДАНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ

КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Главная > [Московский городской суд](#) > Поиск по судебным делам

ПОИСК ПО СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ

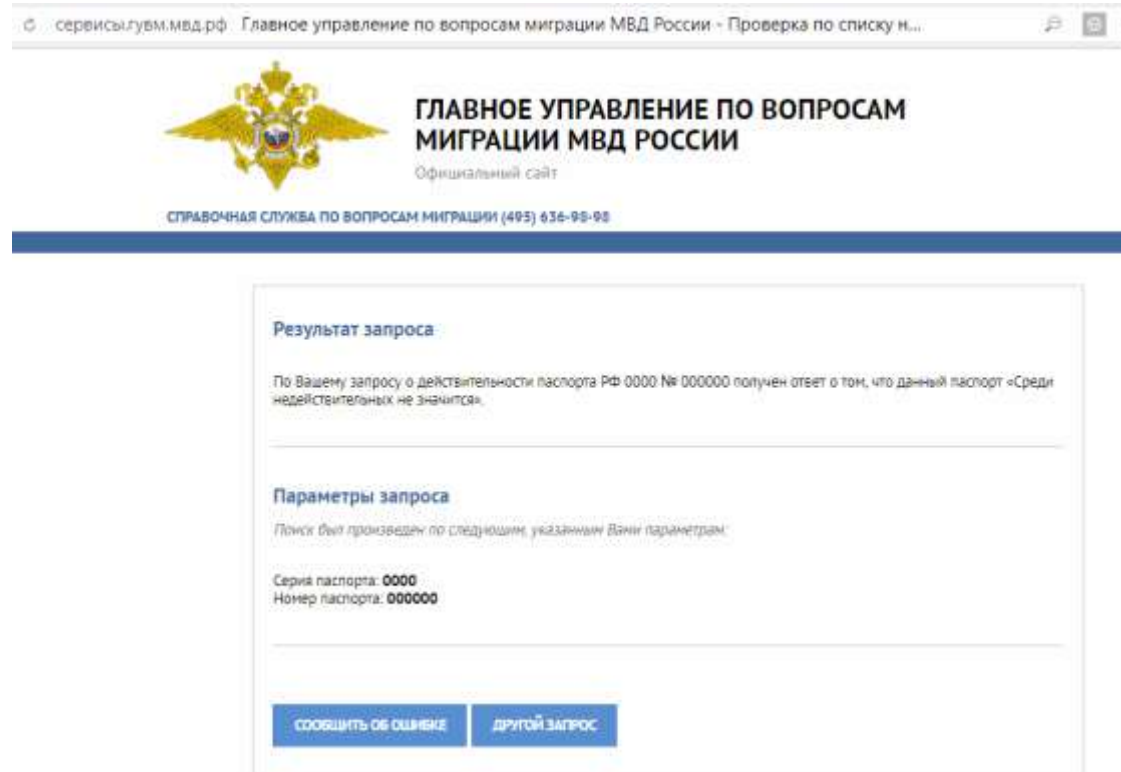
Вы можете выполнить поиск среди судебных дел судов общей юрисдикции города Москвы и получить сведения о находящихся в суде делах: регистрационные номера дел, их наименования или предмет спора, информация о прохождении дел в суде, расписания и архивные видеозаписи судебных заседаний, а также сведения о вынесении судебных актов по результатам рассмотрения дел.

Укажите параметры поиска

Суд	Номер дела (материала, заявления)
<input type="text" value="Все суды"/>	<input type="text" value="09АП-32390/2016"/>
Инстанция	Стороны
<input type="text"/>	<input type="text" value="Фамилия И.О. или наименование организации"/>
Производство	Год
<input type="text" value="Все типы судопроизводств"/>	<input type="text"/>
Категория дела	Дата регистрации
<input type="text"/>	<input type="text" value="с"/> <input type="text" value="по"/>
Статья	Дата окончания
<input type="text"/>	<input type="text" value="с"/> <input type="text" value="по"/>

4. Проверка личных документов продавцов :

- Заходим на сайт УФМС, проверяем действительность паспорта (утерян/украден)



The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying "сервисы.гувм.мвд.рф" and the page title "Главное управление по вопросам миграции МВД России - Проверка по списку н...". The main content area features the FMS logo, the text "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ МВД РОССИИ", "Официальный сайт", and "СПРАВОЧНАЯ СЛУЖБА ПО ВОПРОСАМ МИГРАЦИИ (495) 636-95-98". Below this is a white box containing the search results:

Результат запроса

По Вашему запросу о действительности паспорта РФ 0000 № 000000 получен ответ о том, что данный паспорт «Среди недействительных не значится».

Параметры запроса

Поиск был произведен по следующим указанным Вами параметрам:

Серия паспорта: 0000
Номер паспорта: 000000

At the bottom of the white box are two blue buttons: "СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ" and "ДРУГОЙ ЗАПРОС".

4. Проверка личных документов продавцов :

Типовые признаки
недействительности
документов/проблемы:

1. Срок
2. Посторонние записи,
кляксы и т.п.
3. Подделка документов
4. Подмена личности



5. Проверка и справки ПНД и НД

Филиал Государственного бюджетного учреждения
«Госпиталь психиатрической больницы № 1
им. Н. П. Анненкова»
Департамента здравоохранения города Москвы
«Психиатрический диспансер № 13»
С/РЧ 103772000514
117039, г. Москва, Поклонная ул., д. 1,
ТЭЛ: (495) 120-22-55, факс: (495) 120-73-56

Штамп ЛПУ

СПРАВКА О СОСТОЯНИИ ЗДОРОВЬЯ

Выдано гр. Романова Серафима Леонидовна
(Ф.И.О.)

Адрес: Кировградская 42-1-434

Врачом психиатром
(специальность врача)

ПНД № 13
(наименование ЛПУ)

В том, что по результатам психиатрического
освидетельствования,

проведенного 20 АВГ 2018

отсутствуют (имеются) противопоказания
на момент освидетельствования

для психического расстройства

НЕ ВЫЯВЛЕНО.

(указать вид деятельности)



Место печати

Врач Алиев ДР
(Ф.И.О. полностью, личная печать)

Примечание: при наличии противопоказаний делается запись
«по причине заболевания»

Департамент здравоохранения города Москвы
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
МОСКОВСКИЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
Филиал № 6 (Наркологический диспансер № 6)
Выдано Романова Серафима Леонидовна 1954
(фамилия, имя, отчество) рождения
Адрес: г. Москва ул. Широкая 42-1
Врачом психиатром-наркологом Круглова О.Н.
(Ф.И.О.) 484
Филиал № 6 (Наркологический диспансер № 6) ГБУЗ «МНПЦ наркологии ДЭМ»
(наименование ЛПУ)

в том, что по результатам медицинского освидетельствования, проведенного
до 20 АВГ 2018 г., отсутствуют (имеются) противопоказания для
лечения (указать вид деятельности)

Сведений о лечении и наблюдении в наркологическом учреждении по месту регистрации
НЕ ИМЕЕМ
Врач Круглова О.Н.
(Ф.И.О. полностью, личная печать)



Примечание: при наличии противопоказаний делается запись «по причине заболевания».

6. Наличие лиц, имеющих право пожизненного пользования

ДОГОВОР № 174
на передачу квартиры
в собственность граждан

Город: Электрострель, Московской области
Двенадцатое апреля две тысячи пятый год

Администрация города Электрострель Московской области в лице Главы города Электрострель **Чалых Валентина Петровича**, действующего на основании Устава г. Электрострель Московской области, именованной в дальнейшем «Продавец»

и гр. **Миронов Андрей Алексеевич, Миронова Вероника Андреевна** - по 1/2 доли каждому

именуемый в дальнейшем «Покупатель» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» передает в собственность, а «Покупатель» приобретает квартиру, состоящую из **двух** комнат общей площадью **56,8** кв.м. в том числе жилая **29,5** кв.м.

по адресу: г. Электрострель, **ул. М. Горького, д. № 1А, кв. № 37**

Количество прописанных в данной квартире **три** чел. В приватизации участвует **два** чел.

2. Стоимость квартиры по справке БТИ на момент заключения договора установлена в сумме **185 011** руб.

3. «Продавец» передает в собственность, а «Покупатель» приобретает квартиру **бесплатно**.

4. Доля в праве общей собственности на места общего пользования следует судьбе доли собственности на жилое помещение.

5. В случае смерти «Покупателя» все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам по закону.

6. «Покупатель» осуществляет за свой счет, самостоятельно в ремонт квартиры с соблюдением существующих правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

7. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет «Покупателя».

8. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, из которых три выданы «Покупателю».

Адреса сторон: «Продавец» - г. Электрострель, ул. М. Горького, д. № 1А, кв. № 37; Миронов А.А. 46-90 5661897, выд. 1 октября 01М П. Москва, СВЭ Москва, №4, 22.03.2001г.; Миронова В.А. 2902 г.д., свидетельство о рождении Г.И.К. № 786224, выд. Отдел ЗАГС г. Электрострель ГУ ЗАГС Моск. обл. 09.12.2002г.

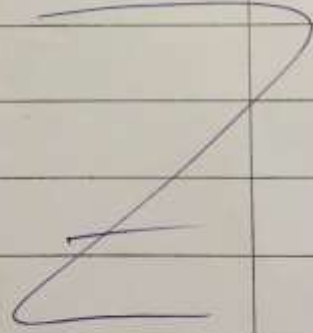
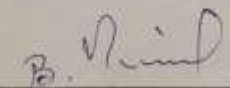
Подпись «Продавец»  Подпись «Покупатель» 

А.А. Миронов
В.А. Миронова

Всё имущество, принадлежащее или приобретённое супругами Мировыми, в том числе доли в праве собственности на квартиру, приобретённую супругами Мировыми, является совместным имуществом.

Поставщиком Главы города Электрострель № 181 от 12 апреля 2005г.

СОСТАВ СЕМЬИ

№№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения
	<i>Миронов</i>	
1.	<i>Андрей Алексеевич</i> <i>Миронов</i>	<i>сын себе</i>
2.	<i>Вероника Сергеевна</i> <i>Миронова</i>	<i>жена</i>
3.	<i>Вероника Андреевна</i>	<i>дочь себе, р.</i>
		
Глава города		(подпись)

7. Заказ и изучение выписки из домовой книги

Страница 1 из 1

Выписка из домовой книги № **б/н** дома № **42 к.1** по **Кировоградская ул. района Чертаново Южное**

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, уроженец республики, края, области, района, села, деревни, города (сюда же заносятся дети до 14 лет прибывшие с прописываемыми)	Дата рождения	Когда и откуда прибыл (республика, край, область, район, село, деревня), если переехал (с другой улицы, дома) внутри города поселка - указывается название улицы и № дома	Цель приезда и на какой срок	Гражданство	Кем, когда выдан паспорт № и серия паспорта	Отношение к военной службе, кем и когда принят на учет	Квартира	Дата регистрации	Когда и куда выбыл (республика, край, область, район, село, деревня, город) временно или постоянно
1	Нисулина Александра Александровна, Россия, г. Москва	16.01.1980	21.11.2006, г. Москва, Кировоградская ул. д.42 к.1 кв.437 к матери	Пост.	Россия	паспорт РФ 45 10 574352, выд.16.02.2010 Отделением по р-ну Чертаново Южное ОУФМС России по г. Москве в ЮАО		434	21.11.2006	Вып.21.08.2018 по личному заявлению г. Москва, Вернадского проспект д.94 к.3 кв.204
2	Романовская Серафима Леонтьевна, Резинский р-н, село(деревня) Почта	21.03.1954	21.11.2006, г. Москва, Кировоградская ул. д.42 к.1 кв.437 по договору дарения	Пост.	Россия	паспорт РФ 45 08 644916, выд.05.10.2006 ОВД "Чертаново Южное" г. Москва		434	21.11.2006	Вып.21.08.2018 по личному заявлению г. Москва, Пр-кт Вернадского д.42 к.1 кв.434
3	Шаринок Даниил Дмитриевич, Россия, г. Москва	24.12.2007	с рождения	Пост.	Россия	свидетельство о рождении сер.ПМ-МО 834620, выд.23.01.2008 Вернадский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы		434	01.04.2008	Вып.21.08.2018 по заявлению г. Москва, Вернадского проспект д.94 к.3 кв.204

Выписка верна 30.08.2018

Ведущий специалист



/Чубкина Е.Ю./

7. Заказ и изучение выписки из домовой книги

ФОРМА № 1-И/ИЖС
ЗАКАЗ НА ВЫПУСК ВЫПИСКИ ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ

№ п/п	Ф.И.О. заявителя	Адрес объекта недвижимости	Срок действия заказа	Сумма оплаты	Дата выдачи	Подпись ответственного лица	Подпись заявителя
1	Иванов Иван Иванович	г. Москва, ул. Ленина, д. 10, кв. 10	30 дней	1000 руб.	15.05.2024	Иванов И.И.	Иванов И.И.
2	Петров Петр Петрович	г. Санкт-Петербург, пр. Невский, д. 25, кв. 5	30 дней	1000 руб.	15.05.2024	Петров П.П.	Петров П.П.
3	Сидоров Сергей Сергеевич	г. Екатеринбург, ул. Мухоморова, д. 15, кв. 12	30 дней	1000 руб.	15.05.2024	Сидоров С.С.	Сидоров С.С.
4	Климов Алексей Алексеевич	г. Новосибирск, ул. Красная, д. 30, кв. 8	30 дней	1000 руб.	15.05.2024	Климов А.А.	Климов А.А.
5	Васильев Владимир Владимирович	г. Челябинск, ул. Советская, д. 40, кв. 15	30 дней	1000 руб.	15.05.2024	Васильев В.В.	Васильев В.В.

Итого: 5 заказов, сумма оплаты 5000 руб.

Подпись ответственного лица: _____
Подпись заявителя: _____



ФОРМА № 1-И/ИЖС
ЗАКАЗ НА ВЫПУСК ВЫПИСКИ ИЗ ДОМОВОЙ КНИГИ

Иванов Иван Иванович
г. Москва, ул. Ленина, д. 10, кв. 10

Срок действия заказа: 30 дней

Сумма оплаты: 1000 руб.

Дата выдачи: 15.05.2024

Подпись ответственного лица: _____
Подпись заявителя: _____



Изучение справок КФЛС, ЕЖД, БТИ

- Соответствует ли ФИО в лицевом счете ФИО собственника
- Есть долги за квартплату или нет
- Смотрим наличие /отсутствие перепланировки

8. Новые виды сервисов

Соответствие документа и адреса регистрации

<http://xn--b1afk4ade4e.xn--b1ab2a0a.xn--b1aew.xn--p1ai/>

Запрос о соответствии информации о номере основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации (внутренний паспорт), и информации об адресе регистрации по месту пребывания или по месту жительства владельца такого документа.

9. Ложные проверки

1 из 1



Арбитражный суд города Москвы

115225 Москва, ул.Большая Тульская, д.17

Ответ на запрос от 11.02.2019

На основании произведенной проверки в отношении:

АО "ДУКС"

ИНН: 5025012896

ОГРН: 1025001200762

КПП: 500801001

Арбитражный суд города Москвы, Федеральная служба судебных приставов, сообщает, что делопроизводств в отношении АО и признанию его банкротом на момент 11.02.2019 не выявлено.

Номер запроса

Дата ____ __ __г.

Формирование отчета о проверке

ПЛЕТНЁВА И ПАРТНЕРЫ

ПРАКТИКА | ОБУЧЕНИЕ | КОНСАЛТИНГ

pletneva.info@gmail.com

8-(495)-740-28-78 многоканальный

ОТЧЕТ № А-77/08
ОПРОВЕРКЕ

ОБЪЕКТА ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЫ НЕДВИЖИМОСТИ
12/08/2017 г. Москва

Целью проверки является общий анализ состава объекта недвижимости, на основании предоставленных документов на объекте недвижимости до момента совершения сделки купли-продажи объекта недвижимости.

Сведения об объекте:

Наименование (наим. объекта)	Квартира
Адрес	Г. Москва, Лыковской бульвар д. 52, кв. 7
Правообладатели	Девана Петр Андреевич
Найденный риск, возможные проблемы:	<ul style="list-style-type: none"> 1) Наличие ареста/запрета на регистрацию 2) Проверка личности лица, указанного в акте/актовой записи 3) Проверка, в каком качестве привлечены на сделку несовершеннолетние

Подробные рекомендации указаны в конце отчета

ПЛЕТНЁВА И ПАРТНЕРЫ

+7(495) 740-28-78

juliapletneva.ru

Описание риска/оценки значения (Гражданского Кодекса РФ)	Нет риска	Умеренный риск	Высокий риск
Риск признания сделки недействительной, нарушающей требования закона (ст. 168 ГК РФ)			Высокий риск
Риск признания сделки недействительной, нарушающей права или охраняемые законом интересы лица, охраняемого законом, в том числе поклае, подлежащие для него наследству (п.2 ст. 166 ГК РФ)			Высокий риск
Риск признания недействительной сделки, совершенной с лицом, признанным судом недееспособным и признанным судом в дееспособности (ст. 176 ГК РФ)	Умеренный риск		
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 171 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий либо руководиться ими (ст. 177 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания недействительной сделки, совершенной под влиянием злоупотребления (ст. 178 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск оспаривания сделки по мотивам отсутствия согласия второго супруга на сделку (ст. 35 СК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания недействительной притворной сделки, совершенной с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях (п.2, ст. 170 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания недействительной сделки юридического лица, совершенной в притворном с его действительностью (ст. 173 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания недействительной сделки, совершенной без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного/местного органа самоуправления (ст. 173.1 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск оспаривания сделки по мотивам нарушения прав детей действительной родитель (родители), выражающихся в самой сделке, либо действительного несовершеннолетнего, привлеченного к участию в сделке	Умеренный риск	Умеренный риск	Высокий риск
Риск признания недействительной сделки, совершенной с нарушением представительства или представительства юридического лица условий осуществления полномочий либо интересов представляемого или интереса юридического лица (ст. 175.1 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	

ПЛЕТНЁВА И ПАРТНЕРЫ

+7(495) 740-28-78

juliapletneva.ru

Риск признания сделки недействительной, совершенной в отношении имущества распорядителем, который ограничен или лирирован (ст. 174.1)	Умеренный риск		
Риск признания сделки недействительной, совершенной несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК РФ)	Умеренный риск		
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, признанным судом в дееспособности (ст. 176 ГК РФ)	Умеренный риск		
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 171 ГК РФ)	Умеренный риск		
Риск признания недействительной сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий либо руководиться ими (ст. 177 ГК РФ)	Умеренный риск		
Риск признания недействительной сделки, совершенной под влиянием злоупотребления (ст. 178 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск оспаривания сделки по мотивам отсутствия согласия второго супруга на сделку (ст. 35 СК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск признания сделки с определенным моментом расторжения брака с супругом-особообязанным при расторжении брака через суд (ст. 38 СК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск не возникновения общей собственности у лица, чей супруг приобретает недвижимость посредством ипотечного или иного кредита (ст.ст. 34-38 СК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск неисполнения Договора купли-продажи в отношении объекта, подлежащего изъятию	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск покупки недвижимости, проданной односторонним лицом, в т.ч. по уступочному/уточненному документам (ст. 170 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	Высокий риск
Риск, сопряженный с расчетами по сделке через третьих лиц, в т.ч. действующих по предписаниям, отозванным, не исполненным в силу договоренности	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск приобретения недвижимости у лица, оформившего права на недвижимость по-близкофигуральному судебному решению	Умеренный риск	Умеренный риск	
Риск покупки наследником, имеющим права на недвижимость, сделки с продажей проданной недвижимости (ст.ст. 1148-151 ГК РФ)	Умеренный риск	Умеренный риск	Высокий риск
Риск приобретения недвижимости с оспариванием иудеитетом ограниченной, включенной в реестр прав на недвижимость ипотеки	Умеренный риск	Умеренный риск	



ЕОЭС
ЕВРАЗИЙСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОТРУДНИЧЕСТВА

Торгово-промышленная палата
Российской Федерации



**Коллеги, желаю вам
безопасных сделок!**

ЮЛИЯ ПЛЕТНЕВА

+7(495) 740-28-78
juliapletneva.ru